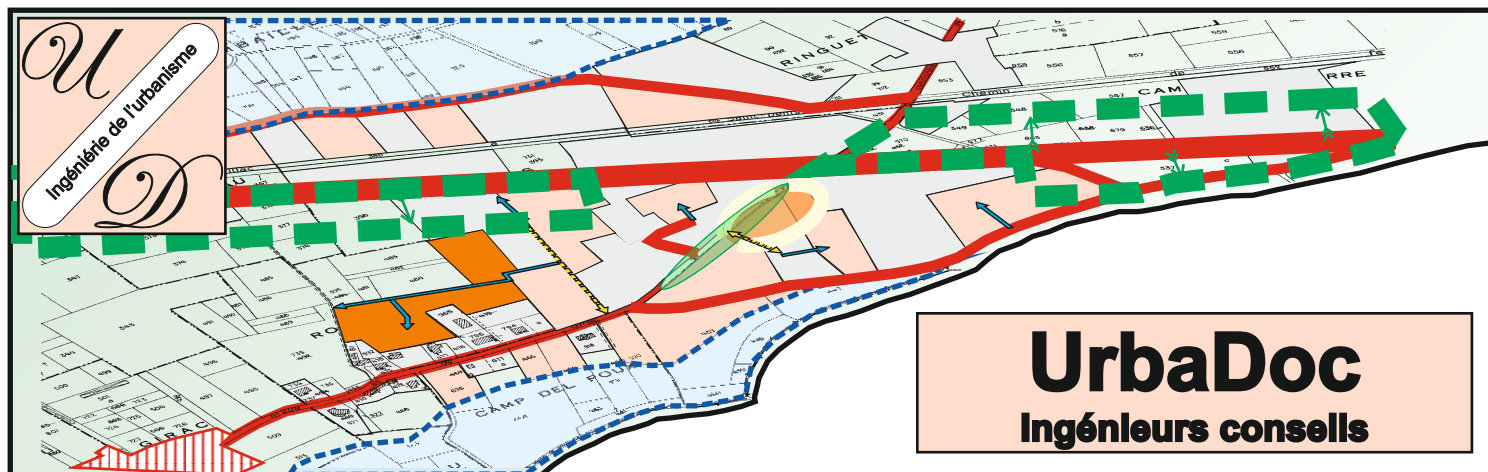




Département du Lot-et-Garonne

COMMUNE DE DONDAS



Plan Local d'Urbanisme

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

REGLEMENT

4

Projet de PLU arrêté le :

Enquête Publique :

Approbation le :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	6
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	7
ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	7
ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	8
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	9
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	9
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	10
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	11
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	11
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	11
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	12
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	14
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	14
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	15
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	16
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	16
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE	17
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	17
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	18
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	18
ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	18
ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	19

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	20
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	20
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	20
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc	22
ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	23
ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE.....	24
ARTICLE Uc4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	24
ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	25
ARTICLE Uc6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	25
ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	25
ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	25
ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	26
ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	27
ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	27
ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	28
ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	29
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE.....	29
ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	30
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	30
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	30
ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	31
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	31
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	31
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	33
ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	33
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	33
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx	34
ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	35
ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	35
ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE.....	35
ARTICLE AUx4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	36

ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	36
ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	37
ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	37
ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	37
ARTICLE AUx 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	37
ARTICLE AUx 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	37
ARTICLE AUx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	38
ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :.....	39
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	39
ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE	40
ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	40
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	41
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	41
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	41
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	42
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	43
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS	43
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	43
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	44
ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	45
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	45
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE	46
ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	46
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	47
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	47
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	47
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	47
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL.....	47
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	48

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	48
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	48

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dondas.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - . Les zones d'aménagement différé,
 - . Le droit de préemption urbain,
 - . Les zones d'aménagement concerté,
 - . Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et Uc).
- des zones à urbaniser (AU (AU1 et AU2) et AUx).
- des zones agricoles (A, A1, Ai et Ah).
- des zones naturelles (N, N1 et NL).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés à l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé. Les travaux mentionnés à l'article 4- 4° du décret 2004-490 du 3 juin 2004 doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque lot (article R123-10-1).

ARTICLE 7 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

L'article L.111-3, issu de la loi SRU, prévoit la possibilité de reconstruire à l'identique les bâtiments régulièrement édifiés mais devenus non conformes à la règle locale d'urbanisme à la suite de l'évolution de cette dernière lorsqu'ils ont été détruits par un sinistre.

L'article 1^{er} de la loi « Urbanisme et Habitat » a complété ce texte par un second alinéa permettant de restaurer des bâtiments à l'état de ruine.

Est également autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. C'est une zone urbaine correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances. Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les bâtiments qui le nécessitent.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les

conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions seront réalisées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Soit à 3 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

Cette règle ne s'applique pas :

Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation.

Construction neuve

Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel.

Toitures :

Les couvertures des constructions seront réalisées selon l'environnement existant et les toitures seront généralement à plusieurs pentes (la pente devra se situer entre 35 et 40%).

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en

œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les murs et parements :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Les menuiseries :

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasins, etc.) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.
- Peuvent être admises les menuiseries acier, PVC ou aluminium laqué à deux vantaux ouvrants à la française de proportion verticale sauf pour l'étage sous comble ou les baies sont carrée voir rectangulaire horizontalement.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- les volets roulants à coffrets extérieurs seront exclus.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

Balcons et Ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles) seront maintenues et restaurées. Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés dans l'esprit de celles existantes sur la zone.

Les commerces :

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier, PVC ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs.

Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons. La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades. Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons. Les enseignes à caisson lumineux sont interdits.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Rénovation

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les bâtiments qui le nécessitent.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à :

- 10 mètres de l'emprise des voies communales

Cette règle ne s'applique pas :

- sur les parcelles qui ne disposent pas de façades sur les voies publique ou privé.
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en retrait avec une distance de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation.

Construction neuve

Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel.

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures réalisées selon l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;

- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les interventions sur la bâti

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou gazonnées.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond au hameau du Petit Cucal. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Uc2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Uc3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Uc4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Dans les zones constructibles relevant de l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné.

Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Uc5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'une superficie suffisante à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE Uc6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à :

- 10 mètres de l'emprise des voies communales et des chemins ruraux.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes.
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- en raison de la topographie des lieux.
- pour les piscines.

ARTICLE Uc7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en retrait avec une distance de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE Uc8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Uc9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m pour les l'ensemble des constructions.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

ARTICLE Uc11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Construction neuve

Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel.

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures réalisées selon l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;

- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les interventions sur la bâti

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Uc12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement.

ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou gazonnées.

ARTICLE Uc14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article AU2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning.

ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation **(cf. Pièce : 2.2)**.

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour

celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Dans les zones AU, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les bâtiments qui le nécessitent.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes. Le retrait est fixé à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie sans dépasser 20 m.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit :

- en limite séparative ;
- en retrait avec une distance de 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- en raison de la topographie des lieux.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 1.50 m minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes etc.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la

conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Construction neuve

❧ Implantation et terrassement :

L'implantation des bâtiments à construire sera faite avec le souci d'adapter le projet au terrain naturel.

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures réalisées selon l'environnement existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieure devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque construction nouvelle, il est exigé deux places de stationnement

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales ou gazonnées

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU_x

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

C'est une zone économique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE AUx2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles et artisanales.
- Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.
- Les lotissements à usage d'activités commerciales, industrielles ou artisanales.

ARTICLE AUx3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en

termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUx4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE AUx5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUx6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à au moins 15 mètres de l'emprise de la voirie communale et de la route départementale.

ARTICLE AUx7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUx8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUx9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUx10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du faîtage.
Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle pour les constructions nouvelles

La hauteur d'une construction ne peut excéder 8 mètres.
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ou liés aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AUx11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE AUx 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès, soit 20 m² pour le stationnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUx 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées.

ARTICLE AUx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend :

- **A1** : Secteur agricole où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes des non agriculteurs.
- **Ah** : Secteur à caractère agricole où les constructions sont autorisées dans des secteurs de taille et de capacités limitées et qui ne remet pas en cause le caractère agricole de la zone.

Elle comprend également une zone Ai qui a les mêmes caractéristiques que la zone A, mais qui est soumise au risque d'inondation.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans les zones A :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre ou démolì depuis moins de 10 ans.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme.
- L'extension limitée des constructions liées à l'activité agricole.
-

Dans la zone Ai : les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes d'inondation.

Dans les zones A1 :

- L'extension de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.
- L'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

- Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme.

Dans les zones Ah :

- L'extension de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- De nouvelles constructions à usage d'habitation.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.
- L'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme.

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains devra permettre de mettre en place un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 20 m par rapport à l'emprise des routes départementales.
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux sans dépasser 20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des ouvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 8 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles,
- 6 m pour les autres constructions.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

En Ah :

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes (la pente devra être comprise entre 35 et 40%).
- des couvertures en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ;
- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Façades :

Les finitions aux ciments gris sont interdites. Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Clôtures :

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de la clôture pourra être composée d'un mur bahut de 0.60 m maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci devra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.8 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

En zone A1, les restaurations, agrandissements seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En zone A, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

En zone Ai, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **N1** : Secteur naturel où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes
- **NL** : Secteur à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages,... dans lequel des activités de loisirs sont autorisées sous certaines conditions.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions forestières et celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article N2 ci-après.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones N1 :

- L'extension de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.
- L'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le document graphique vers de l'habitation et vers une diversification liée à l'agro-tourisme.

Dans les zones NL :

- Les constructions ou installations directement liées aux activités de loisirs et de plein air.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les

conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains devra permettre de mettre en place un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres de l'emprise des voies communales.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les autres constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de la limite séparative.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m pour l'ensemble des constructions autorisées.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

En zone N1, les restaurations, agrandissements seront conçus en fonction du caractère du site ; de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.