

PLAN LOCAL D'URBANISME

LOURMAIS

REGLEMENT

*Document approuvé le 26 février 2010
modifié le 28 novembre 2019*

Pièce n°5

SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : Zone U (UI)

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : Zone 1AU

CHAPITRE II : Zone 2AU

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : Zone A

CHAPITRE II : Zone NH

CHAPITRE III : Zone NA

CHAPITRE IV : Zone NPb

ANNEXE : LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES.

NOTE LIMINAIRE

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

- Article 1^{er}** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures
Article 12 : Stationnement des véhicules
Article 13 : Espaces libres - Plantations

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement.

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

Le **C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

La surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors oeuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plein-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a)** des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b)** des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c)** des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d)** des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e)** (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Pour les lotissements de plus de 10 ans, figurant sur la liste annexée, pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans les cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du P.L.U.

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en priorité ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

PIECES PRINCIPALES.

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

ACTIVITES EXISTANTES

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (art. L. 123-1).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui seraient desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.»

2.2 – Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- **article L. 111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L. 111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **articles L. 123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- **articles L. 111-7 et L. 311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée,
- **article L. 313-2** : secteur sauvegardé.

2.2.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les PLU.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L. 123-1-2 : Localisation des aires de stationnement

Article L. 123-1-3 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés par l'Etat.

2.2.4 – Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes:

2.3.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme, reportés dans les annexes du PLU (*Décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 art. 6 I Journal Officiel du 12 septembre 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*)

2.3.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

2.3.3 - Autres dispositions

a) Les secteurs de sites archéologiques

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 5 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Avril 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

b) Les marges de reculement

Sont interdits dans les marges de reculement portées aux plans :

- toute construction nouvelle y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

- les constructions aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations services, aire de repos...) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leur support ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement sans décroché avançant vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones naturelles.
- les ouvrages de mises aux normes des exploitations agricoles ainsi que des assainissements autonomes.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les plans comportent en surcharge les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies, installations d'intérêt général, aux espaces verts, ouvrages publics et aux programmes de logements pour assurer la mixité sociale.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La zone actuellement urbanisée U correspondant au centre bourg ainsi qu'aux secteurs en extension immédiate de ce centre et délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice U.
La zone équipée du bourg et à vocation de loisirs et délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UI.

2 - Les zones à urbanisées équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone d'extension à court terme 1AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 1AU.

La zone d'extension ultérieure 2AU délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice 2AU.

3 - Les zones agricoles et naturelles équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone agricole strictement protégée A délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice A.

La zone naturelle de hameau NH délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NH.

La zone naturelle mixte NA délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NA.

La zone de protection de la nature et des sites NPb délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice NPb.

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Article 5 - Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L.421-3 du Code de l'Urbanisme);
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R.421-28a);
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R.421-28b);
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R.421-28c);
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;

- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

En outre, le Conseil Municipal peut délimiter des zones à l'intérieur desquelles le permis de démolir est obligatoire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme). Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, à l'annexe 4 du PLU et aux plans de zonage.

Article 6 - Prescriptions du PLU

6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du code de l'urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3ème alinéa de celui-ci.

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichement de 4 à 1 hectare.

6.3 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par le décret.

6.4 – Monuments historiques

6.4.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.4.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

6.5 – Zones inondables et zones humides figurées au plan

6.5.1 – Des secteurs soumis au risque d'inondation : sans objet

6.5.2 - Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par une trame spécifique :

Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements du sol, le drainage et la construction sont interdits.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

6.6- Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés au plan par des croissillons fins. La liste des emplacements réservés figure sur le règlement graphique.

6.7 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

Les articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'urbanisme, offrent aux communes la possibilité d'instaurer dans les zones U et AU de leur plan local d'urbanisme des servitudes spécifiques.

6.7.1- Emplacement réservé pour programme de logements (L123-2-b du code de l'urbanisme)

Cette servitude consiste à réserver dans les zones urbaines du P.L.U., des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Dans ce cas, les plans de zonage font apparaître des emplacements réservés figurés au document graphique par une délimitation spécifique.

Ces logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

La constructibilité potentiellement restante sur le terrain pourra être utilisée pour d'autres programmes de logements ou d'autres types d'affectations que le logement (activités, commerces, services,...), dans le respect de la réglementation du P.L.U.

La programmation et l'aménagement du terrain concerné par la servitude devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière, en vue d'assurer la meilleure fonctionnalité et l'insertion du projet dans son environnement.

6.8 - Figurent sur les documents graphiques à titre d'information

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (y compris le droit de préemption urbain renforcé).

Les secteurs des zones où sont et où pourront être autorisés les mines et les carrières.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : ZONE U

ZONE U

La zone U est une zone équipée correspondant au centre bourg de LOURMAIS ainsi qu'aux secteurs en extension immédiate de ce centre.

La zone U est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

L'objectif du règlement est de permettre une densification de cette zone, l'évolution et l'adaptation des constructions existantes ainsi qu'une insertion correcte des nouveaux ouvrages dans leur environnement.

Le sous secteur UI est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. Y sont également autorisés les équipements publics à vocation tertiaires.

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

ARTICLE U 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues au plan de zonage d'assainissement collectif annexé au PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone U :

Pour les constructions à usage d'activités, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les autres constructions :

- Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait avec un maximum de 7 m.

Des conditions particulières relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont définies dans les orientations d'aménagement du PLU (pièce n°3), pour le secteur sud de la route menant au hameau de La Barre : les constructions se feront ici soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximum de 3 m, sauf devant le garage.

- Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

- Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

- Règles alternatives

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans des cas particuliers si elles vont dans le sens d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement:

- pour les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- pour les édifices d'usage et d'intérêt public lorsque leur fonction nécessite qu'ils constituent un «évènement urbain» ;
- pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

En zone U1 : il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone U :

1 - Par rapport aux limites latérales :

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal de 2m par rapport à celle-ci.

2 - Par rapport au fond de parcelle :

Les constructions devront respecter un retrait minimal de 2m par rapport au fond de parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour les édifices d'usage et d'intérêt ;
- pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

En zone UI : il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 - Hauteur maximale :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. Le niveau maximum à l'égout du toit est de R+1+combles, sauf pour les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat et aux services pour lesquelles la hauteur maximale à l'égout du toit est de 7 m et de 12 m au faîtage.

Lorsque la construction s'implantera dans un « espace interstitiel » (terrain nu situé entre 2 parcelles bâties) ou lorsqu'il s'agira de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant, une hauteur égale ou intermédiaire (à 0.50 m près à l'égout du toit) à celle(s) des bâtiments voisins, riverains ou du bâtiment existant pourra être autorisée ou imposée.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1. Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres et en terre.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2. Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3. Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Sauf impossibilité technique majeure les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits pour les constructions d'intérêt patrimonial.

4. Les toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5. Les ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée existantes seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages nouveaux créés en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture, encastrés pour les constructions d'intérêt patrimonial, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6. Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après :

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,60 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

La largeur des pignons principaux des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m.

Les toitures seront à deux versants égaux avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les ouvertures seront d'aspect et de proportion harmonieuses.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*).

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 60 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en réalisant ou en acquérant les places nécessaires dans un rayon de 200 mètres.

Il peut également dans ce cas, sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application. La commune fixera le montant de la participation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- A.** Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B** Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- C.** Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
- D.** Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- E.** Sont interdits, en limite de parcelles, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : ZONE 1AU

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle équipée en pourtour et où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Elles sont destinées principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services (équipements publics, commerces, bureaux, artisanat, services) nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les surfaces de la zone 1AU d'une superficie supérieure à 1 hectare seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble (ZAC, lotissement ou permis groupé), dès lors qu'au vu d'études techniques et environnementales appropriées, le parti d'aménagement sera retenu et, en particulier, le schéma des voiries principales et secondaires, dans une perspective de cohérence de l'aménagement et de lisibilité du plan de secteur.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone U et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Dans les marges de reculement :

Sans objet.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article 1AU 9.

Les aires de stationnements ouvertes au public.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 : le secteur 1AU (secteur 5) devra respecter les principes schématisés au document d'orientations d'aménagement du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Dans les secteurs 1AU toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...), conformément à la réglementation en vigueur.

Des bassins de rétention pourront éventuellement être imposés, pour tout projet, quelle que soit la surface du terrain.

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit en retrait avec maximum de 7m.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Par rapport aux limites latérales :

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal de 2m par rapport à celle-ci.

2 - Par rapport au fond de parcelle :

Les constructions devront respecter un retrait minimal de 2m par rapport au fond de parcelle.

Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour les édifices d'usage et d'intérêt public ;
- pour des ouvrages de faible importance et d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 - Hauteur maximale :

La hauteur maximale à l'égout du toit est de R+1+combles, sauf pour les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat et aux services pour lesquelles la hauteur maximale à l'égout du toit est de 7 m et de 12 m au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution

du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des constructions nouvelles ;
- au chapitre B : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre C : des clôtures existantes ou nouvelles ;

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

A. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région
sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale
devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après :

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,60 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

La largeur des pignons principaux des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m.

Les toitures seront à deux versants égaux avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les ouvertures seront d'aspect et de proportion harmonieuses.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

B. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

C. LES CLOTURES

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il doit être prévu au moins :

1. pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en plus des deux places de stationnement privatif imposées sur chaque lot, il est exigé 0.5 stationnement par lot, aménagé sur l'espace public.

2. pour les immeubles collectifs, une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) avec un minimum d'une place par logement ;
3. Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 60 % de la SHON existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en réalisant ou en acquérant les places nécessaires dans un rayon de 200 mètres.

Il peut également dans ce cas, sous réserve de l'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions prévues par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme et les textes pris pour son application.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- A. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B. Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- C. Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
- D. Lors de la réalisation de lotissement ou de permis valant division des espaces libres communs devront être intégrés au projet, avec un minimum de 10%. Des plantations d'arbres de haute tige seront imposées lors de la réalisation d'un lotissement ou de l'implantation de bâtiments à usage d'activité avec un minimum de un arbre par tranche de 200m² de terrain non construit.
- E. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- F. Sont interdits, en limite de parcelles, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE II : ZONE 2AU

ZONE 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U..

La zone 2AU est pré-affectée à l'habitat – commerce – activités compatibles à l'habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

Dans les marges de recul :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les aires de stationnements ouvertes au public.

Conditions particulières pour la réalisation des nouvelles opérations.

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du secteur seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des articles 3 à 14 :

Le secteur 2AU devra respecter les principes schématisés au document d'orientation d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 13

Ces articles ne sont pas réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I : ZONE A

ZONE A

La zone Agricole regroupe l'ensemble des secteurs à dominante agricole de la commune. Elle se caractérise de la manière suivante : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le sous-secteur Ai est lié à la protection des paysages. Il regroupe un secteur identifié comme très sensible visuellement. La zone Ai est une zone inconstructible.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,*
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

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

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article A 2

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

La reconstruction des bâtiments liés à l'exploitation agricole, ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au vu de la nature, de la taille et du fonctionnement de l'activité agricole, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Le logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 100 m des bâtiments d'exploitation principaux.

Il n'est autorisé qu'un seul logement de fonction, limité à 150 m² d'emprise au sol, par site d'exploitation.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les nouveaux bâtiments et installations agricoles devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité habituellement occupés par des tiers.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures ou égales à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité habituellement occupés par des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et NH)

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Les activités de diversification conduisant à la création d'habitation nouvelle (ex gîtes) ne sont autorisées que par le seul changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation ne sera admise que s'ils se situent à au moins 150 m des limites des zones U, 1AU, 2AU et NH du PLU.

Dans le sous-secteur Ai, sont seuls admis :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Il est possible également de pourvoir à l'alimentation en eau potable de la construction via un forage (si nécessaire, un forage peut être équipé de filtre rendant l'eau potable).

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum.

Voies piétonnes

Sans objet.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet.

Voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Canal, rivière, bief...

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 35 m vis-à-vis des cours et points d'eau pour l'implantation des bâtiments ou installations agricoles. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts,

passerelles...), ni à l'extension des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du PLU, ainsi qu'à leurs annexes.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 2m.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière, sauf pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation pour lesquelles l'emprise au sol ne devra pas dépasser 150 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les règles exposées ci après ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation.

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1 Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres et en terre.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2 Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3 Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Sauf impossibilité technique majeure les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits pour les constructions d'intérêt patrimonial.

4 Les toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5 Les ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée existantes seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages nouveaux créés en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture, encastrés pour les constructions d'intérêt patrimonial, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6 Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après :

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,60 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

La largeur des pignons principaux des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m.

Les toitures seront à deux versants égaux avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les ouvertures seront d'aspect et de proportion harmonieuses.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*).

La SNCF et RFF préconisent en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensive de 2 m de haut.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- A.** Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B** Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- C.** Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.

- D. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- E. Sont interdits, en limite de parcelles, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

CHAPITRE II : ZONE NH

ZONE NH

La zone NH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

La zone NH est destinée principalement à accueillir les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, les équipements et services nécessaires à la vie sociale et compatibles avec ce secteur d'habitat.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,*
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

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

ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.421.19 du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités (article R.421.19 du code de l'urbanisme).

Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421.19 du code de l'urbanisme.

Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

Les activités sauf celles visées à l'article NH 2.

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

Dans les marges de reculement :

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

L'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone, en dehors d'un rayon de 100 m par rapport aux bâtiments et installations agricoles en activité générant un périmètre sanitaire.

Les commerces de proximité et les établissements artisanaux.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

Les abris de jardin sur terrain nu.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre, et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m par rapport aux bâtiments et installations agricoles en activité (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

L'extension des constructions existantes :

- limitée à 60% de l'emprise au sol sans excéder 100 m² d'extension pour les bâtiments présentant une structure en pierre ou en terre (sur la base d'une surface initiale du bâtiment avant extension définie à la date d'approbation du PLU) ;
- sous réserve de ne pas dépasser 250 m² de SHON pour les autres constructions.

Dispositions spécifiques pour les constructions se situant à l'intérieur d'un périmètre de protection de 100m :

- les changements de destination ne sont pas autorisés à l'intérieur de ce périmètre ;
- les extensions limitées de constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas avoir pour conséquence de rapprocher les-dites habitations des exploitations agricoles ;
- la construction d'annexes aux habitations existantes est autorisée, sous réserve de ne pas réduire la distance entre les bâtiments des tiers et ceux dépendants de l'activité agricole.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude

particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à 1 m mètres au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voies privées.

Voies piétonnes

Sans objet

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Canal, rivière, bief...

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 2m.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale : La hauteur maximale à l'égout du toit est de R+1+combles.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Préambule

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions nouvelles ;
- au chapitre C : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre D : des clôtures existantes ou nouvelles ;

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1 Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres et en terre.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront

pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2 Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3 Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Sauf impossibilité technique majeure les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits pour les constructions d'intérêt patrimonial.

4 Les toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5 Les ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée existantes seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages nouveaux créés en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture, encastrés pour les constructions d'intérêt patrimonial, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6 Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti

d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle de la région.

- Il peut s'agir d'une architecture moderne en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance bâtie existante sans la détruire.

- Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement qui s'inscrit avec discrétion dans un contexte traditionnel caractéristique de la région en respectant les principes originels rappelés dans la suite du présent chapitre.

Quelque soit le projet architectural (construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région sont interdites.

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après :

1 L'implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser 0,60 m du terrain naturel moyen sous l'emprise de la construction (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

2 Les volumes :

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

La largeur des pignons principaux des maisons d'habitation individuelles sera limitée à 8,50m.

Les toitures seront à deux versants égaux avec une pente comprise entre 40° et 50°.

3 Les ouvertures :

Les ouvertures seront d'aspect et de proportion harmonieuses.

4 Les matériaux – aspect :

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées situées en pignon seront maçonnées et localisées dans l'axe des murs-pignons.

Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat.

C. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

D. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*).

ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

A. Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du

paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.

- C. Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
- D. Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- E. Sont interdits, en limite de parcelles, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

CHAPITRE III : ZONE NA

ZONE NA

La zone NA comprend les ensembles bâtis ou le bâti isolé habités par des tiers et situés au sein de secteurs à vocation principalement agricole

L'objectif du règlement est de permettre l'adaptation et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles ne génèrent pas de contraintes nouvelles sur l'activité agricole. Les constructions d'habitation nouvelles y sont interdites.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,*
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

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

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NA 2

ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au vu de la nature, de la taille et du fonctionnement de l'activité agricole, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant. Le logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 100m des bâtiments d'exploitation principaux. Il n'est autorisé qu'un seul logement de fonction, limité à 150 m² d'emprise au sol, par site d'exploitation.

Les installations agricoles nouvelles (bâtiments, silos, fosse à lisier, ...) devront être situées à une distance supérieure ou égale à 100 m de tout logement ou local à usage d'hébergement ou d'activité habituellement occupés par des tiers.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des bâtiments agricoles doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure ou égale à 100 m avec les habitations, les locaux à usage d'hébergement ou d'activité habituellement occupés par des tiers et avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU et NH)

En cas de création de logement de fonction, ce dernier doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation agricoles.

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...), dès lors qu'elles se situent à au moins 100 m des bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation. Les activités de diversification conduisant à la création d'habitation nouvelle (ex gîtes) ne sont autorisées que par le seul changement des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

Les activités ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou occupées par d'autres activités compte tenue de leur nature, des nuisances ou des risques qu'elles engendrent, dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m des bâtiments et installations agricoles.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions des habitations doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

L'extension des constructions existantes :

- limitée à 60% de l'emprise au sol sans excéder 100 m² d'extension pour les bâtiments présentant une structure en pierre ou en terre (sur la base d'une surface initiale du bâtiment avant extension définie à la date d'approbation du PLU) ;
- sous réserve de ne pas dépasser 250 m² de SHON pour les autres constructions.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit sur terrain nu.

La construction d'un abri de jardin sur terrain nu.

La construction d'annexes contiguës ou non aux habitations existantes, est admise, sous réserve :

- de s'implanter à une distance de 30 m maximum de l'habitation concernée ;
- que la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5m. ;
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux ;
- que l'emprise au sol cumulée n'excède pas 40 m².

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Il est possible également de pourvoir à l'alimentation en eau potable de la construction via un forage (si nécessaire, un forage peut être équipé de filtre rendant l'eau potable).

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1 m minimum, sous réserve de dispositions figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Canal, rivière, bief...

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 35 m vis-à-vis des cours et points d'eau pour l'implantation des bâtiments ou installations agricoles.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 2m.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NA 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les règles exposées ci après ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation.

Preamble

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre C : des clôtures existantes ou nouvelles ;

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1 Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres et en terre.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2 Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3 Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Sauf impossibilité technique majeure les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits pour les constructions d'intérêt patrimonial.

4 Les toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

5 Les ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée existantes seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages nouveaux créés en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture, encastrés pour les constructions d'intérêt patrimonial, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;
- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

6 Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

C. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*).

La SNCF et RFF préconisent en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensive de 2 m de haut.

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- A.** Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B** Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- C.** Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
- D.** Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).

- E. Sont interdits, en limite de parcelles, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

CHAPITRE IV : ZONE NPb

ZONE NPb

La zone NPb est un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent.

Le développement des activités agricoles existantes y reste possible.

Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction,*
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.*

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

ARTICLE NPb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article NPb 2

ARTICLE NPb 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis sous réserve sur l'ensemble de la zone, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article,

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions, installations, aménagement et équipements techniques publiques ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable).

En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone ou nouvelles, y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au vu de la nature, de la taille et du fonctionnement de l'activité agricole, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de changement de destination d'un bâtiment existant. Le logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 100m des bâtiments d'exploitation principaux. Il n'est autorisé qu'un seul logement de fonction, limité à 150 m² d'emprise au sol, par site d'exploitation.

Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles se situent à au moins 150 m des limites des zones U, 1AU et 2AU du PLU.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes, ainsi que leur extension.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en pierre ou en terre et ils doivent être situés à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Sauf impossibilité technique (configuration de la parcelle, à l'implantation ou à l'aménagement interne de la construction initiale, contraintes techniques, topographique, présence d'une servitude ou autre contrainte), les extensions du logement de fonction doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieure à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction) des autres sièges d'exploitation.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité dès lors qu'elles se situent à une distance supérieure ou égale à 100 m de toutes installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

L'extension des constructions existantes :

- limitée à 60% de l'emprise au sol sans excéder 100 m² d'extension pour les bâtiments présentant une structure en pierre ou en terre (sur la base d'une surface initiale du bâtiment avant extension définie à la date d'approbation du PLU) ;
- sous réserve de ne pas dépasser 250 m² de SHON pour les autres constructions.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construit, sur terrain nu.

Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE NPb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Il est possible également de pourvoir à l'alimentation en eau potable de la construction via un forage (si nécessaire, un forage peut être équipé de filtre rendant l'eau potable).

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NPb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE NPb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 1m minimum.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée ouverte au public ou en retrait minimum de 1 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Sans objet

Voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire.

Canal, rivière, bief...

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 20 m du bord de rive des ruisseaux. Cette disposition ne s'applique pas à la construction de bâtiments ou d'ouvrages liés à la présence de l'eau (ponts, passerelles...).

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 35 m vis-à-vis des cours et points d'eau pour l'implantation des bâtiments ou installations agricoles.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NPb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter un retrait minimal par rapport à celle-ci de 2m.

Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

ARTICLE NPb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE NPb 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NPb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les règles exposées ci après ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation.

Preamble

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture existantes, tout projet de construction nouvelle quels que soient son importance et son usage, tout projet de démolition d'une construction ou d'une clôture concernées par l'institution du permis de démolir, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir).

L'article 11 traite :

- au chapitre A : des dispositions relatives à la restauration, aux modifications et aux extensions des constructions existantes ;
- au chapitre B : des constructions annexes nouvelles ;
- au chapitre C : des clôtures existantes ou nouvelles ;

Les dossiers doivent permettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

A. RESTAURATION, MODIFICATION ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, d'aménagement de bâtiments anciens doivent en conserver le caractère architectural d'origine ou contribuer à le retrouver.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

1 Matériaux de façades :

S'agissant du bâti de pierre, les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les enduits ciment sont interdits sur les murs anciens construits en pierres et en terre.

Les joints des maçonneries seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Les joints seront pleins, au nu de la pierre, finition brossée. Les joints ciment sont interdits sur les maçonneries anciennes.

2 Les ouvertures :

Les ouvertures nouvelles ou les agrandissements des ouvertures existantes devront respecter les proportions, les dimensions et les encadrements (matériaux, finition, couleur, forme) des ouvertures d'origine des bâtiments d'intérêt patrimonial. Leur localisation devra tenir compte de la composition initiale des façades afin de s'y intégrer de manière harmonieuse.

Des dispositions différentes pourront toutefois être admises lorsqu'un projet global de composition de la façade démontrera sa qualité.

3 Les menuiseries :

Elles devront présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des bâtiments concernés par un projet.

Les menuiseries devront respecter le dessin des menuiseries d'origine. Des solutions plus contemporaines (type grands vitrages) pourront être adoptées lorsque le caractère de la façade l'autorise.

Sauf impossibilité technique majeure les coffres de volets roulants visibles à l'extérieur sont proscrits pour les constructions d'intérêt patrimonial.

5 Les toitures :

Les matériaux utilisés en couverture respecteront les matériaux d'origine. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Pour sauvegarder un bâtiment en péril dans l'attente de sa restauration, l'utilisation de matériaux économiques pourra être autorisée. Cette mesure exceptionnelle qui permet de conserver un bâtiment si sa restauration n'est pas envisagée dans l'immédiat, ne peut être admise en cas de travaux d'aménagement ou de restauration.

Les formes et les pentes des toitures d'origine seront respectées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les bâtiments annexes existants ou pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

6 Les ouvrages en toiture :

Les lucarnes et les souches de cheminée existantes seront conservées et restaurées. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

Les ouvrages nouveaux créés en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment.

Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Ils seront réalisés de la manière suivante :

- lucarnes tirées de la typologie locale ;
- châssis de toiture, encastrés pour les constructions d'intérêt patrimonial, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres de la façade ;

- verrières de grandes dimensions dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires seront autorisés à condition que leurs dimensions, leur localisation et leur mise en œuvre ne dénaturent pas le caractère des constructions existantes.

7 Les extensions aux constructions existantes :

Les extensions aux constructions anciennes d'intérêt patrimonial pourront soit s'inspirer des caractéristiques de l'architecture du bâtiment ancien, soit prendre le parti d'une intervention d'inspiration radicalement différente (par les matériaux utilisés, les volumes, les percements, etc...). Dans tous les cas, les extensions devront contribuer à la mise en valeur des caractéristiques intéressantes de la construction initiale et constituer avec elle un ensemble harmonieux.

Tout projet d'extension portant atteinte à la qualité des constructions existantes pourra être refusé.

B. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Elles seront couvertes en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect. L'utilisation de matériaux différents et les toitures terrasses pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu.

Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ou en bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

C. LES CLOTURES EXISTANTES OU NOUVELLES

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les clôtures anciennes et de qualité réalisées en maçonnerie de pierre seront conservées, restaurées ou reconstruites. Lorsqu'elles sont conservées, de nouveaux percements pourront être autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence d'ensemble de la clôture.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc...

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales (liste des essences préconisées en annexe du règlement).

Sont interdites les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*).

La SNCF et RFF préconisent en bordure de voie ferrée, l'implantation d'une clôture de type défensive de 2 m de haut.

ARTICLE NPb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE NPb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- A.** Les espaces boisés, les haies, les plantations d'alignement ou arbres isolés figurant au plan comme « classés » sont soumis aux dispositions des Articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- B** Les plantations (haies, plantations d'alignement) figurant au Plan de Zonage comme « à préserver » ont été identifiés au titre de l'article L123-1, alinéa 7, comme des éléments du paysage communal méritant protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part trop significative de ces éléments de paysage protégés pourront être refusées.
- C.** Qu'ils soient plantés ou non, les talus existants seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à la réalisation d'accès au terrain et les aménagements nécessaires à l'amélioration de la sécurité routière.
- D.** Le dossier de demande d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera les éléments végétaux existants, les éléments végétaux dont la disparition est projetée, les nouvelles plantations projetées (localisation et espèces).
- E.** Sont interdits, en limite de parcelles, les haies mono spécifiques de conifères à l'exception des ifs (*Taxus baccata*). Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes locales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPb 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

VEGETAUX POUR HAIE BOCAGERE

Végétaux pour bourrage :

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristique
Erable champêtre	Acer campestre	5.00 m à 10.00 m	Caduc
Buis	Buxus sempervirens	3.00 m	Persistant
Charme	Carpinus betulus	5.00 m à 10.00 m	Caduc
Cornouiller male	Cornus mas	3.00 m	Caduc
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	2.00 m	Caduc
Noisetier	Corylus avellana	4.00 m	Caduc
Aubépine	Crataegus monogyna	5.00 m	Caduc
Fusain d'Europe	Euonymus europeus	2.00 m	Caduc
Houx	Ilex aquifolium	5.00 m	Persistant
Chèvrefeuille	Lonicera nigra	2.00 m	Caduc
Troène commun	Ligustrum vulgare	2.00 m	Caduc
Prunellier	Prunus spinosa	2.00 m	Caduc
Ajonc	Ulex europeus	1.50 m	Persistant

Végétaux de haut jet :

Nom commun	Nom scientifique	Hauteur	Caractéristique
Aulne	Alnus sp.	15.00 m	Caduc
Bouleau	Betula sp.	20.00 m	Caduc
Chataignier	Castanea sativa	30.00 m	Caduc
Hêtre	Fagus sylvatica	30.00 m	Caduc
Frêne	Fraxinus excelsior	30.00 m	Caduc
Merisier	Prunus avium	20.00 m	Caduc
Poirier commun	Pyrus communis	15.00 m	Caduc
Chêne	Quercus sp.	30.00 m	Caduc
Sorbier	Sorbus sp.	20.00 m	Caduc
Orme résistant	Ulmus resista	15.00 m	Caduc