

Département de Charente Maritime
Commune de CHAMBON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification 2

Règlement écrit

P.O.S	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration	Le 15 mai 1984	Le 22 avril 1986	Le 30 juin 1987
Révision/élaboration PLU	Le 25 janvier 2000	Le 30 septembre 2003	Le 12 octobre 2004
Modification 1	Le 21 juin 2005		Le 15 novembre 2005
Modification 2	Le 21 février 2006		Le 20 juin 2006

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	3
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	10
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	25
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	32
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	37

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Chambon.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U
- l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,

– les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

– des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

– des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

– des espaces soumis à une protection d'architecture,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zones U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zones A"

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

d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des**

parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

– **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

– **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie

surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

• *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- les garages collectifs de caravanes,

c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" . (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture :

Direction des Antiquités Historiques à Poitiers

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « 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 définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - RISQUE DE RESURGENCE DE NAPPE PHREATIQUE

Les constructions à usage d'habitation ou recevant du public ne seront autorisées que si elles tiennent compte du risque de submersion par résurgence de la nappe phréatique tel que présenté dans le document graphique présenté en annexe du PLU :

- aucune construction nouvelle ne sera autorisée en secteur inondable.

- Les extensions de constructions à usage d'habitation ou recevant du public ne seront autorisées en secteur inondable que sous réserve de passer la hauteur du seuil à l'altitude minimale de 17,80 m NGF en secteur Ua.

La mise en œuvre de sous sol est interdite sur tout le territoire communal.

ARTICLE 12 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'urbanisme) ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans les secteurs Ua du PLU, certains secteurs Nh et Uh. Ces différents secteurs sont repérés sur un document graphique des annexes du PLU.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
7. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain destiné aux activités du CAT et de la maison de repos à Marlonges.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain destiné aux extensions destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Uc** est un secteur urbain central destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur Ux** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Une partie du secteur Uc est en zone inondable et est indiquée « i ».

Les règles des secteurs Ua, Ub, Uc, sont écrites en chapitre 1

Les règles des secteurs Ux sont écrites en chapitre 2

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub et Uc

Le secteur Ua est un secteur urbain destiné aux activités du CAT et de la maison de repos à Marlonges.

Le secteur Ub est un secteur urbain destiné aux extensions destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur Uc est un secteur urbain central destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Une partie du secteur Uc est en zone inondable et est indiquée « i ».

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ua :

Toute construction non compatible avec les activités du CAT et de la maison de repos.

En secteurs Ub et Uc :

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées au titre de la loi sur l'environnement incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable ;

L'édification de constructions d'activités artisanales ou industrielles;

Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R444.1 à 4 du Code de l'urbanisme ;

Les dépôts ;

En zone inondable :

Toute construction nouvelle.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration , sous réserve :

qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

En secteurs Ua et Uc :

Les démolitions de bâtiments en pierre de pays sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

En secteur Ua :

Les extensions sous réserve que la cote du plancher intérieur soit supérieure ou égale à 17,80 m Ngf.

En zone inondable :

Les extensions sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol de la construction existante.

Si le sinistre est dû aux risques d'inondations, la reconstruction n'est pas autorisée.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1. Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

3. Electricité – téléphone – télédistribution

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés. De même, les réseaux desservant les habitations individuelles jouxtant des zones desservies par des réseaux enterrés, seront eux-mêmes enterrés.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

En secteur Uc :

La construction principale doit être implantée :

- à la limite de l'alignement ;

Toutefois :

- une implantation différente peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.
- Pour les terrains de moins de 8 m de largeur en façade sur la voie, une implantation différente est autorisée.
- Une construction en second rang peut être admise si une construction existe déjà en premier rang.

En secteurs Ua et Ub :

Les constructions peuvent être implantées:

- soit partiellement ou totalement à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En secteur Ua :

Sans objet.

En secteurs Ub et Uc :

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires ne sera admise que si ils font l'objet de mesures d'intégration.

En secteur Uc :

Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra Soit :

- Maintenir la composition générale existante ;

Soit :

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Toiture :

Pour les rénovations de toitures on privilégiera l'utilisation de tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.

Les façades et éléments de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'utilisation du bois en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en enduit ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme des « blanc cassé/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées,

Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et ne pas excéder 2 m de hauteur.

En zone inondable, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire, et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage;

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux.

Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. Il est préférable de ne pas utiliser des couleurs vives et incongrues,

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Les clôtures si elles existent auront une hauteur de 2m maximum.

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 1.50 m (minimum) et 2.00 m (maximum sauf pour les piliers)..
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 1.50 m (minimum) et 2.00 m (maximum sauf pour les piliers).
- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint d'une hauteur comprise entre 1.50 m et 2.00 m ; les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur de 2.00 m maximum.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur maximum de 2.00 m,
- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint d'une hauteur maximum de 2.00 m ; les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

En zone inondable, les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

En secteur Ub :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples.

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure ou celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 1.60 m maximum
- soit d'un muret enduit de 0,90 m maximum surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 1,60 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m.

Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 2.00 m maximum
- soit d'un muret enduit surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 2 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

En secteur Ua :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

En secteur Ub :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- 2 places par logement.
- 1 place supplémentaire par logement dans le cadre d'opérations groupées ou lotissements.

En secteur Uc :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- 2 places 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 est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100m² de terrain.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs Ua et Uc :

Sans objet.

Secteur Ub :

0,4

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ux

Le **secteur Ux** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les installations ou constructions qui ne sont pas nécessaires aux activités pratiquées dans le secteur.

La création de logement sauf ceux indiqués à l'article Ux 2.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration , sous réserve :

que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

La création de logements de fonction limité à un logement par activité dans un volume du bâtiment d'activité, de surface maximale de 100m² (SHOB).

La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1. Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

3. Electricité – téléphone – télédistribution

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés. De même, les réseaux desservant les habitations individuelles jouxtant des zones desservies par des réseaux enterrés, seront eux-mêmes enterrés.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement :

La construction devra être implantée sur un terrain d'une superficie minimale de 600 m².

Sur une propriété bâtie, il n'est pas prévu de surface minimale en cas d'aménagement, de réfection, d'extension mesurée, de construction d'annexe ou de reconstruction de bâtiment sinistré.

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

En dehors des zones urbanisées, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RD 939
- 15m de l'axe des chemins départementaux ,
- 10m de l'axe des voies communales, et chemins ruraux

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 8m.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

Les clôtures si elles existent auront une hauteur de 2m maximum.

ARTICLE Ux 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

**ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,
PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100m² de terrain.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**Titre 3 : Dispositions applicables à la zone
à urbaniser**

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme

Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal, les secteurs AU sont donc définis dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations particulières »,.. comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- Le secteur 1AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.
- Le secteur 1AUx défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme destinée aux activités artisanales ou industrielles, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.
- Le secteur AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations particulières ».
L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Le secteur 1AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Le secteur 1AUx défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme destinée aux activités artisanales ou industrielles, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

Le secteur AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans la pièce n° 4 du PLU « Orientations d'aménagement ». L'aménagement de chaque secteur doit respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites au P.A.D.D. ;

L'édification de constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

L'ouverture ou l'extension de carrières ;

Les dépôts.

En secteur AU :
Les constructions à usage d'activités.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.

les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagunes, poste de relèvement, transformateurs...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m, et être aménagés de façon à apporter le gêne minimale à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les chaussées auront une largeur minimale de 3m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les plans d'aménagement cohérents avec le P.A.D.D. doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

ARTICLE AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

1. Eau

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

2. Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions peuvent être implantées:

- soit partiellement ou totalement à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques ;
- en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 8 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les volumes seront simples.

Toitures :

Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 *et 32%*. *Les* toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Façades :

Les façades des constructions principales sur rue seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf », les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées, D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 1.60 m maximum
- soit d'un muret enduit de 0,90 m maximum surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 1,60 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m.

Clôtures sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit de 2.00 m maximum
- soit d'un muret enduit surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC à claire voie etc le tout n'excédant pas 2 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2.00m. Ce type de clôture sera obligatoire en limite de zone naturelle.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Secteur AU :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- 2 places par logement.
- 1 place supplémentaire par logement dans le cadre d'opérations groupées ou lotissements

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,
PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100m² de terrain.

10% minimum de la surface totale sera traitée en espace d'agrément et planté d'arbres de haute tige.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur AU :

COS : 0,4

Secteurs 1AU et 1AUx :

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comporte deux secteurs :

Le **secteur A** est un secteur agricole équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le **secteur Ai** est un secteur agricole à protéger en zone inondable.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

En secteur Ai :

Toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole ;

Les activités complémentaires à l'exploitation agricole liées au tourisme vert sous réserve qu'elles :

- Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ;
- Que l'assainissement soit réalisable ;

Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future.

les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagunes, poste de relèvement, transformateurs...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, et secteurs Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au

moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, et secteurs Nh proches.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RÉSEAUX DIVERS

Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

En dehors des hameaux, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RD 939
- 15m de l'axe des chemins départementaux ,
- 10m de l'axe des voies communales, et chemins ruraux

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre architectural.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Lorsqu'elles les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 8m.

La hauteur n'est pas limitée pour les équipements publics et d'intérêt général de superstructure, ainsi que les installations liées à l'agriculture, à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau de rez de chaussée sera limité à 0.50 m au dessus du niveau de la voie. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux. Le niveau de rez de chaussée n'est pas limité pour les bâtiments avec sous-sols non habitables semi-enterrés.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

**Titre 5 : Dispositions applicables aux
zones naturelles**

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.

Le **secteur Ni** correspond aux zones naturelles à protéger en zone inondable.

Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. L'activité artisanale existe et peut s'y maintenir.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non inscrite en article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

En secteur N et Nh :

Les équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone.

les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagunes, poste de relèvement, transformateurs...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

En secteur Nh :

L'aménagement et l'extension des ateliers artisanaux existants sont autorisés à condition qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation, qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

L'aménagement, l'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisés à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve:

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, notamment les bâtiments d'élevage
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
- que leur aspect extérieur soit conservé
- que l'assainissement soit réalisable

Les dépendances de moins de 50 m² (SHOB), sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être récupérées sur le terrain.

Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

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

Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

A moins que la dépendance à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage ;

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet.