

Département du Lot

COMMUNE DE SARRAZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ÈRE} MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT

5

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le : 26/07/2013

Octobre 2012

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES





Article 1 – Champ d’application

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la commune de SARRAZAC.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations et réglementations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – LE RÈGLEMENT NATIONAL D’URBANISME : LES ARTICLES D’ORDRE PUBLIC.

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.111-15

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 – L’ARTICLE R.123-10-1 :

« Dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d’urbanisme sont appréciées au regard de l’ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s’y oppose ».

Pour les opérations d’aménagement d’ensemble, les règles de prospects (articles 6, 7 et 8) s’appliquent à chaque lot ou construction.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

Article L.147-1 :

« Au voisinage des aérodromes, les conditions d’utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l’article L. 111-1.

Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d’urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l’exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l’ouverture des installations classées. »

Le plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Brive-Souillac, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 et 21 mars 2005.

4 – PÉRIMÈTRES VISÉS À L'ARTICLE R.123-13 ET R.123-14

Sont indiqués à titres d'information dans les annexes :

- * Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le Droit de Prémption Urbain (DPU)
- * Le périmètre des servitudes de dégagement lointain et le plan d'exposition aux bruits.
- * Les périmètres du plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables.

5 - OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

la zone UA,

la zone UB

la zone UH

la zone UF

la zone UX

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

la zone 1AU, 1AUb et 1AUh

la zone 2AU

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont:

la zone A

la zone Ap

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

la zone N

la zone Ne



la zone Nh

la zone Npv

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

6. Les espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- * s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- * s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- * si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

7. Les secteurs de protection et de mise en valeur du paysage et du patrimoine

Le document graphique a identifié et localisé les éléments de paysage et des immeubles à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial et paysager et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5-7°.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.



× **Élément du patrimoine bâti à mettre en valeur et à protéger :**

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme est interdite.

Le permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);
- Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Le permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- × À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

La déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R.421-17 d/).

× **Espace d'intérêt paysager**

Le PLU a délimité les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager. Il définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Cet outil permet la préservation d'ensembles paysagers et d'intérêt écologique.

L'identification et la localisation d'un espace d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du site.

Dans l'Espace d'Intérêt Paysager délimité sur le document graphique, sont admis uniquement :

- l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises (Zones A, N et Nh).
- les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité. Les aires de stationnement sont interdites.
- l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 100 m² pour les constructions à usage agricole (Zone A).



Selon l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, le PLU a délimité les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique et paysager. Il définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Cet outil permet la préservation d'ensembles paysagers et d'intérêt écologique.

L'identification et la localisation d'un espace d'intérêt paysager permet de gérer les autorisations de construire tout en respectant les qualités du site.

8. Les chemins piétons à conserver

L'article L.123-1-5.6° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune de Sarrazac a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être conservés.

× **Cheminements piétons à conserver** : Les cheminements existants à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

9. Les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural pouvant changer de destination

L'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA, d'une surface d'environ 11,6 hectares, correspond aux noyaux historiques de la commune. Elle comprend un bâti ancien un intérêt patrimonial important. Cette zone est réservée principalement à l'habitat et aux activités à de centre-bourg

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...). A terme, cette zone sera desservie par l'assainissement collectif.

Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

A titre d'information, la commune fait l'objet d'un aléa supposé de mouvement de terrain. Par précaution, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les mesures techniques et constructives adaptées.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
 - × les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - × qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - × qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2- Protection des chemins et sentiers remarquables :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers pédestres figurant sur le document graphique.

3- Élément du patrimoine bâti à protéger :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.

ARTICLE UA 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc...

2-Voirie nouvelle

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Voie en impasse :

Les voies en impasse sont autorisées à la condition qu'elles n'aient pas une longueur supérieure à 80 mètres.

Lorsque ces voies dépassent une longueur de 20 mètres, elles doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Il est autorisé de collecter, stocker et de réutiliser les eaux pluviales tombant sur son terrain sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, le terrain devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome réglementaire. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

2. Par rapport aux voies

Le corps principal des constructions devra présenter au minimum une façade implantée à l'alignement des voies existantes.

3. Des implantations autres sont admises

- Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Toute nouvelle construction devra être implantée :

- * soit en limite séparative.
- * soit avec un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

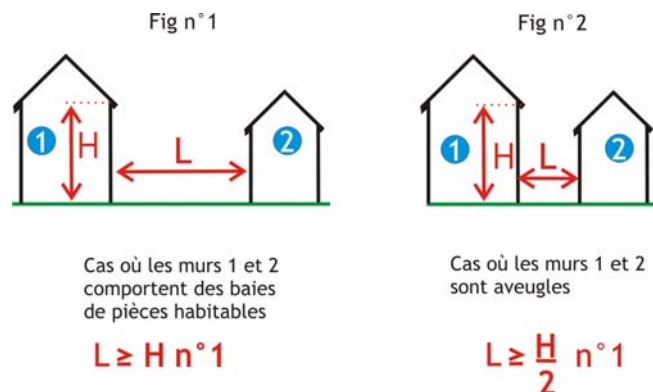
2- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, aux annexes, aux extensions, aux aménagements et aux restaurations de bâtiments existants.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1- Dispositions générales

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- * les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- * Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- * Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder R+1 sous sablière.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle.

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- × Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine.

Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien.

3- Constructions nouvelles

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devront recevoir un enduit dans les teintes identiques aux enduits traditionnels. Les façades en moellons calcaires destinés à rester apparents seront autorisées.

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces..

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus couramment utilisées....

Couvertures-toitures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

La couverture sera en tuiles plates, d'ardoises ou de lauzes.

Les panneaux solaires sont permis s'ils sont intégrés aux volumes secondaires (annexes) et non visibles depuis tout espace public.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret ne pouvant excéder 0,70 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.



Ces murs devront avoir le même aspect que l'habitation.
Les matériaux devront avoir un aspect de pierre appareillée et de moellons.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- × d'un mur traditionnel enduit,
- × ou d'une haie végétale, doublée d'un grillage
- × ou un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- × Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- × Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de la surface de plancher, il est exigé 10 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- × 7 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- × 3 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

b – Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de la surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui



précédent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2 – Espaces boisés et plantations existantes

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

3 – Espaces libres et espaces verts à créer

Dans les opérations d'ensemble, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

4 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone constructible regroupant une urbanisation diffuse de la commune. Cette zone est vouée à autoriser les constructions à destination d'habitat et d'activités compatibles n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Cette zone partiellement bâtie peut admettre quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses.

Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

A titre d'information, la commune fait l'objet d'un aléa supposé de mouvement de terrain. Par précaution, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les mesures techniques et constructives adaptées.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1- Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
- 2- Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
 - × les habitations légères de loisirs.
- 3- L'ouverture de carrières

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.
- 2- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées :
 - × à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
 - × à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 3- Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

4- Protection des chemins et sentiers remarquables :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers pédestres figurant sur le document graphique.

ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et les services publics (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès privatifs sur les voies publiques seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis, par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours et des virages.

2-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

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

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les nouvelles constructions devront réserver une superficie libre de toutes constructions de 300 m² pour l'installation des équipements d'assainissement autonome.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

2. Par rapport aux voies

Le corps principal des constructions devra présenter un recul maximum de 12 mètres de l'emprise des voies.

Le recul maximal autorisé s'applique à une façade du corps principal.

3. Des implantations autres sont admises

- Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définit la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise à condition que le bâtiment présente une hauteur inférieure à 4 mètres et une longueur n'excédant pas 10 mètres sur cette limite.



ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1- Conditions générales

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- × Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- Dispositions particulières

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits ou aux matériaux traditionnels.

Ouvertures

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte dans les tonalités les plus couramment utilisées.

Couvertures-toiture

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.



La couverture sera en tuiles plates, d'ardoises ou de lauzes.
Les panneaux solaires sont autorisés.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 0,70 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.
Ces murs devront avoir le même aspect que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- * d'un mur traditionnel enduit,
- * ou d'une haie végétale, doublée d'un grillage
- * ou un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- * Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- * Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de la surface de plancher, il est exigé 10 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- * 7 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- * 3 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

b – Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de la surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1– Espaces boisés et plantations existantes

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

2– Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux anciens de la commune aujourd'hui principalement à vocation d'habitat. Elle comprend un bâti ancien ayant un intérêt patrimonial important.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

A titre d'information, la commune fait l'objet d'un aléa supposé de mouvement de terrain. Par précaution, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les mesures techniques et constructives adaptées.

ARTICLE UH 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
 - × les habitations légères de loisirs.
3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UH 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes.
- 2- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - × qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - × qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3- Protection des chemins et sentiers remarquables :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers pédestres figurant sur le document graphique.

4- Élément du patrimoine bâti à protéger :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.

ARTICLE UH 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et les services publics (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès privatifs sur les voies publiques seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis, par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours et des virages.

2-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Voie en impasse :

Lorsque ces voies dépassent une longueur de 20 mètres, elles doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UH 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.
ou
- Les eaux pluviales tombant sur son terrain devront être collectées, stockées et réutilisées sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) est obligatoire.

ARTICLE UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome réglementaire.

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

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

2. Par rapport aux voies

Les constructions principales devront présenter un recul maximal de 6 mètres par rapport à la voie existante ou future.

3. Des implantations autres sont admises

- Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

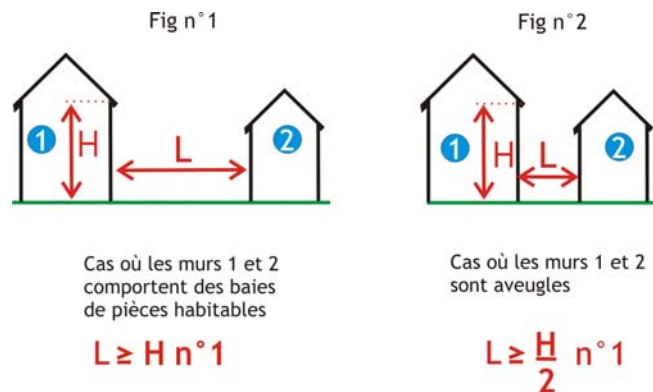
Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative.
- × soit avec un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



ARTICLE UH 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- × les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- × Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- × Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder R+1 sous sablière.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

ARTICLE UH 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- × Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

3- Constructions nouvelles

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les exhaussements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

Orientation

Les constructions principales auront une façade ou parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devront avoir une teinte identique aux matériaux et aux enduits traditionnels.

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces..

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte dans les tonalités les plus couramment utilisées....

Couvertures-toiture

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

La couverture sera en tuiles plates, d'ardoises ou de lauzes.

Les panneaux solaires sont permis s'ils sont intégrés aux volumes secondaires (annexes) et non visibles depuis tout espace public.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 0,70 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Ces murets devront présenter le même aspect que l'habitation ou présenter un aspect de matériaux naturels (pierre appareillée et les moellons).



Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- * d'un mur traditionnel,
- * ou d'une haie végétale, doublée d'un grillage
- * ou un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture.

ARTICLE UH 12- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- * Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- * Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de la surface de plancher, il est exigé 10 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- * 7 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- * 3 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

b – Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de la surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UH 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1– Espaces boisés et plantations existantes**

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

2– Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UH 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain ou rural. Elle comprend, sur la commune de SARRAZAC, les plates-formes de la voie et les installations nécessaires au gardiennage des passages à niveau.

ARTICLE UF 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UF2.

ARTICLE UF 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Seules sont admises (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b) :

- * Les constructions de toute nature, les installations les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- * Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du Chemin de Fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

2. Conditions sous lesquelles les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises :

Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.

ARTICLE UF 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

ARTICLE UF 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Pour toute construction nécessitant une alimentation en eau, Le permis de construire est subordonné aux possibilités de raccordement sur le réseau public existant.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

ARTICLE UF 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toutes les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas général, et pour les constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, les marges d'isolement seront telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Pour l'exploitant

Non réglementé.

2. Pour les clients autorisés à occuper le domaine ferroviaire

La distance entre 2 constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

Toutefois des distances inférieures pourront être admises sous réserve du respect des règles de sécurité incendie après étude justificative.

ARTICLE UF 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UF 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est limitée à 10 mètres pour les logements de fonction et 9 mètres pour les autres bâtiments (hauteur prise du sol naturel à l'égout du toit).

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

La hauteur absolue peut également être dépassée pour les cheminées et silos en raison d'impératifs d'ordre technologique par exemple.

ARTICLE UF 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront respecter leur environnement par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Les éléments particuliers liés aux constructions bioclimatiques ou solaires (capteurs solaires...) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

2 - Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

ARTICLE UF 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UF 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UF 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans cette zone, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone UX, d'une surface d'environ 1,8 hectare, comprend le site de la scierie.

Cette zone est destinée à accueillir principalement des activités artisanales.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'activité existante.

A titre d'information, la commune fait l'objet d'un aléa supposé de mouvement de terrain. Par précaution, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les mesures techniques et constructives adaptées.

ARTICLE Ux 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction installés à titre permanent,
 - les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
 - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
 - les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
2. Les constructions à destination commerciale, industrielle, agricole, d'entrepôt.
3. L'ouverture de carrières,
4. Les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE Ux 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat.
2. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE Ux 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2-Voie nouvelle

Les voies nouvelles doivent avoir 6 mètres de chaussée minimum. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules utilitaires de faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations destinées à traiter les eaux résiduaires industrielles doivent faire l'objet d'une étude afin de déterminer précisément le dispositif adapté, son dimensionnement, son lieu d'implantation, ainsi que le mode de rejet des eaux pré-épurées ou traitées.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Les installations devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE Ux 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.



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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise de la voie.

Ces marges de recul peuvent être modifiées:

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 6 mètres.

L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutes les façades devront avoir un revêtement ou un bardage ayant une teinte claire.

Les couleurs vives pourront être autorisées à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.



3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions :

1 – Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2 – Entreprises artisanales

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

ARTICLE Ux 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS**1 – Espaces Boisés Classés**

Non réglementé

2 - Espaces libres et plantations

- × Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- × Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- × Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- × Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE Ux 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER



ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés. L'objectif de cette zone est de créer et de composer une extension de certains hameaux présentant des équipements suffisants à proximité.

3 sous-secteurs ont été définis :

- × **1AU** : cette zone correspond au hameau des Pavades.
- × **1AUb** : cette zone est une extension des zones pavillonnaire, les formes urbaines admises s'en rapprocheront.
- × **1AUh** : cette zone en contact avec les hameaux traditionnels a été différenciée pour protéger le caractère urbain traditionnel.

Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

Ces zones devront être aménagées en compatibilité avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

A titre d'information, la commune fait l'objet d'un aléa supposé de mouvement de terrain. Par précaution, il sera demandé au pétitionnaire de prendre les mesures techniques et constructives adaptées.

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1- Dispositions générales :

- Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules.
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
- L'ouverture de carrières.

2- **En 1AUb et 1AUh** : Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts et hébergement hôtelier.

3- **En 1AU** : Les constructions industrielles, commerciales, agricoles, entrepôts et hébergement hôtelier.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements inter-nés à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.



- 2- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 3- Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 4- **En 1AUb et 1AUh :** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...).

Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.

La reconstruction à l'identique sans changement de destination des constructions sinistrées.

5- Protection des chemins et sentiers remarquables :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers pédestres figurant sur le document graphique.

6- Élément du patrimoine bâti à protéger :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.

ARTICLE 1 AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

Les accès directs des lots à la RD87 et au chemin des Pavades sont interdits.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2-Voie nouvelle

a- Pour toutes les voies

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- × 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- × 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Ces voies doivent avoir 5,50 mètres de plate-forme minimum.

b- Pour les voies en impasse

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 60 mètres de longueur sauf caractéristique spécifique et au vu d'un projet d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement. Les voies privées qui se terminent en impasse doivent obligatoirement être à double sens et aboutir en fond de parcelle.

Elles auront au minimum une plate-forme de 6 mètres pour les voies desservant moins de 6 terrains.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

c- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers se fera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement des liaisons et chemins existants
- la desserte des équipements collectifs.

ARTICLE 1 AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, un dispositif d'assainissement propre à l'opération pourra être réalisé.

b-Eaux pluviales

En 1AU :

Les eaux pluviales issues des toitures ou de l'imperméabilisation devront être récupérées sur la parcelle sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement de l'excédent des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.



En 1AUb et 1AUh :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.
- ou
- Les eaux pluviales tombant sur son terrain devront être collectées, stockées et réutilisées sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain ou en technique discrète est obligatoire.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

2. En 1AUh :

Le corps principal des constructions doit présenter un recul de 6 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies nouvelles ou existantes.

3. En 1AUb :

Le corps principal des constructions devra présenter un recul maximum de 12 mètres de l'emprise des voies.

4. En 1AU :

L'objectif de cette règle est de favoriser une implantation bioclimatique :

Les constructions principales (une façade) devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 20 mètres de l'emprise des voies nouvelles.

5. Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas des parcelles à l'angle ou bordées de 2 ou 3 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- Les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul. Pour les piscines et leurs abris, les dispositions définies ci-dessus ne s'appliquent pas.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

En 1AU :

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative.
- × soit avec un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

En 1AUh :

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative.
- × soit avec un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

En 1AUb :

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise à condition que le bâtiment présente une hauteur inférieure à 4 mètres et une longueur n'excédant pas 10 mètres sur cette limite.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1 AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE 1 AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1- Conditions générales

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- × Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 – En 1AUh :

✓ Implantation et terrassements

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les exhaussements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

✓ Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

✓ Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront avoir une teinte identique aux matériaux et aux enduits traditionnels.

✓ Couvertures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

La couverture sera en tuiles plates, d'ardoises ou de lauzes.

Les panneaux solaires sont autorisés.

✓ Volumes

Le volume sera conçu à partir d'un plan simple de base rectangulaire pouvant se combiner en plusieurs corps dans un rapport géométrique simple soit parallèle soit perpendiculaire.

✓ Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces..

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus couramment utilisées ...

✓ Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 0,70 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Ces murs devront présenter le même aspect (notamment la pierre appareillée et les moellons) que l'habitation.



Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- * d'un mur traditionnel enduit,
- * ou d'une haie végétale, doublée d'un grillage
- * ou un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

3– En 1AUb et 1AU

✓ Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les exhaussements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

✓ Façades

Les façades devront recevoir un enduit dans les teintes identiques aux enduits ou aux matériaux traditionnels.

✓ Ouvertures

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte dans les tonalités les plus couramment utilisées ...

✓ Couvertures-toiture

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

La couverture sera en tuiles plates, d'ardoises ou de lauzes.

Les panneaux solaires sont autorisés.

✓ Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 0,70 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les murs devront présenter le même aspect que l'habitation ou présentant un aspect naturel (pierres).

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- * d'un mur traditionnel enduit,
- * ou d'une haie végétale, doublée d'un grillage
- * ou un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

✓ En 1AU : Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public et en limite séparative devront être composées soit :

- * d'un mur traditionnel enduit,
- * ou d'une haie végétale, doublée d'un grillage
- * ou un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE 1 AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé :

Sur le lot :

1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, sur le domaine public ou collectif :

0,5 place par lot.

b – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1 AU 13- Espaces libres et plantations

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les plantations existantes (hors emprise à construire) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

2 – Espaces libres ou espaces verts à créer

Dans les opérations d'ensemble d'habitations, il sera créé un espace d'accompagnement qui sera planté et aménagé en espace public/collectif, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

Sa position sera compatible avec les orientations d'aménagement.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE 1 AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

En 1AU, le COS est fixé à 0,25.

Non réglementé



ZONE 2 AU

Caractère de la zone 2 AU :

Plusieurs zones ont été classées en 2AU :

- à l'Hôpital Saint-Jean : L'objectif de cette zone est de créer et de composer une extension de l'Hôpital-Saint-Jean composé d'un bâti relativement dense et diversifié dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette zone, insuffisamment ou non équipée, a une constructibilité subordonnée à son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement.

Pour atteindre l'objectif de mixité sociale du PADD, la servitude au titre de l'article L.123-2° obligeant à la mixité et la diversité dans les programmes d'habitat devra être instituée lors de la modification.

- à Encorlac : L'objectif de cette zone est de créer une extension organisée du cœur du hameau traditionnel. Cette zone a une constructibilité subordonnée au renforcement de l'AEP.

- Au Bos ou Pavades: L'objectif de cette zone est d'aménager un nouveau hameau en continuité des constructions existantes.

Une fois, les réseaux renforcés, cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU ou une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 2 AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature.
- 2 – Les opérations d'aménagement et ensemble d'habitations.
- 3 – Les divers modes d'occupation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4 – Les terrains de camping et caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 5 – L'ouverture de carrières.
- 6 – Les installations industrielles classées ou non.

ARTICLE 2 AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 2 AU 3

à

ARTICLE 2 AU 13

ARTICLE 2 AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS de la zone est fixé à 0.





LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A :

La zone A s'étend sur une superficie d'environ 1238 hectares. Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique. C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Le sous-secteur Ap pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où toute construction est interdite du fait de la proximité avec les habitations et de la qualité paysagère. Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental
- protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)
- prendre en compte la zone inondable.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5.6° et L.123-1-5.7° ont été définies, afin de préserver la continuité des sentiers piétonniers, le patrimoine bâti et l'Espace d'Intérêt Paysager mentionnés au plan graphique.

Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation**.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. En zone inondable délimitée sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.
2. Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.
3. Dans le sous-secteur Ap, toute construction ou installation (y compris les serres démontables) sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les annexes liées à ces habitations.
2. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
3. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
4. En zone inondable délimitée sur le document graphique, sont autorisés
 - o Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - o Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.



5. Le changement de destination des bâtiments (en gîte, auberge, habitation..) présentant un intérêt architectural ou patrimonial, à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées.
6. Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers pédestres figurant sur le document graphique.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Dans l'Espace d'Intérêt Paysager délimité sur le document graphique, sont admis uniquement :
 - l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
 - l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100m² pour les constructions à usage agricole.
 - les équipements et installations techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité. Les aires de stationnement sont interdites.
9. Élément du patrimoine bâti à protéger :
 Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

1. – Accès

- Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les accès sur chemins départementaux desservant plusieurs unités foncières doivent être groupés ou limités en nombre.

2. – Voirie

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – Assainissement

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement non collectif est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- Électricité- téléphone

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la carte d'aptitude des sols.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- × 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales pour l'habitat et pour les constructions à usage d'activités ;
- × 6 mètres maximum de l'emprise de la voie pour les autres voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- × pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- × pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- × pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Des implantations en limite séparative seront admises pour les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à la sablière.



ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- × 7 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- × 6 mètres pour toutes les autres constructions.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Dispositions générales

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- × De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faitage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- × Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faitage...)
- × De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés.
- × De l'emploi de teintes agressives, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- × De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2 - Les constructions à usage d'habitation

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

Les toitures devront présenter une pente minimale de 100 %.

Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La couverture sera en tuiles plates, d'ardoises ou de lauzes.



c – Façades

Toutes les façades, recevant un enduit, seront dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- * soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

3 - Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a – Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié.

b – Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c – Les clôtures

- * Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- * Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.



ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Préservation des boisements existants

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de l'espace d'intérêt paysager devront être protégés. Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

2- Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer toutes les installations.

3. Alignements des sentiers pédestres

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N :

C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

-Le secteur N correspond à des espaces naturels qu'il convient de préserver en raison des risques naturels, de l'intérêt paysager et écologique. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.

-Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 7° ont été définies, afin de préserver les sentiers piétonniers, le patrimoine bâti et l'Espace d'Intérêt Paysager mentionnés au plan graphique.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dispositions générales :

- × l'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- × La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 50% de la surface de plancher.
- × la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- × les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- × les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- × les piscines et leurs locaux techniques.

2. Règles particulières aux éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.6° et L.123-1-5.7 :

Dans l'Espace d'Intérêt Paysager délimité sur le document graphique, sont admis uniquement :

- × l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- × le changement de destination des constructions existantes uniquement en habitation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances significatives à l'environnement immédiat.
- × les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité. Les aires de stationnement sont interdites.

Élément du patrimoine bâti à protéger :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.

Protection des chemins et sentiers remarquables :

- × les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des sentiers pédestres figurés sur le document graphique.

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE**1 – Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 – Voirie

Non réglementé

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 – Eau potable**

Toutes constructions ou installations pouvant être réaménagées en habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement*a. Eaux usées :*

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sorte d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.



3- Électricité- téléphone

Les constructions isolées pouvant changer de destination en habitation doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie.

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

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait exigé par rapport aux limites séparatives.

La construction ou l'extension doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine.

Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.



2. Autres plantations existantes

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

3. Alignements des sentiers pédestres

Les alignements d'arbres ou de haies présents sur les chemins sont protégés. Ainsi tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE NH

CARACTÈRE DE LA ZONE NH :

Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dispersées au sein de l'espace rural. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation**.*

ARTICLE NH 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Nh 2.

ARTICLE NH 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1- L'adaptation et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 3- Le changement de destinations des constructions existantes en habitation, hébergement touristique ou de restauration.
- 4- L'extension mesurée des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 50% de la surface de plancher.
- 5- Les piscines.

Règles particulières aux éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.7 :

Dans l'Espace d'Intérêt Paysager délimité sur le document graphique, sont admis uniquement :

- l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- le changement de destination des constructions existantes uniquement en habitation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances significatives à l'environnement immédiat.

ARTICLE NH 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NH 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – Assainissement

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- Électricité- téléphone

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE NH 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie.



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

Toute construction nouvelle ou extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NH 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE NH 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE NH 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

ARTICLE NH 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✗ De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- ✗ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, ...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✗ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés.
- ✗ De l'emploi de teintes agressives ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✗ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie du bâtiment principal, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

c – Façades

Toutes les façades devant recevoir un enduit seront dans les tons des maisons existantes et des enduits traditionnels.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

d – Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- * soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

ARTICLE NH 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE NH 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

ARTICLE NH 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE NE

CARACTÈRE DE LA ZONE N :

Le secteur NE est destiné aux ouvrages nécessaires pour le pompage de l'eau potable : Périmètre de Protection Immédiate.

ARTICLE NE 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les formes d'occupation des sols à l'exception de celles liées à l'exploitation de la source d'eau potable.

ARTICLE NE 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent.

ARTICLE NE 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la source d'eau potable.

ARTICLE NE 4 À NE 5

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle sera implantée à plus de 3 mètres de la limite du domaine public.

ARTICLE NE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- × soit en limite séparative.
- × soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE NE 8 À NE 14

Non réglementé

ZONE Npv

CARACTÈRE DE LA ZONE NPV :

Cette zone constitue un espace voué à accueillir des installations d'une centrale photovoltaïque.

ARTICLE Npv 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les formes d'occupation des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Npv 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables.
2. Les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent.

ARTICLE Npv 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voies nouvelles

- a- Les voies internes à la zone devront avoir une emprise maximale de 6 mètres.
- b- Les voies internes à la zone devront être réalisées en sol stabilisé et de nature perméable.
- c- Le revêtement des voies, des cheminements et des parkings devront être sobres.
- d- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile puissent tourner.

ARTICLE Npv 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Des dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, l'évacuation et/ou la rétention des eaux de pluie devront être réalisés.

Les solutions d'écoulement naturel seront préférées aux solutions exclusivement minérales qui ne permettent pas l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

L'utilisation de l'eau pluviale est autorisée à condition que son usage soit réservé pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (arrosage, nettoyage des panneaux...).



ARTICLE NPV 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE NPV 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions nouvelles ne devront pas s'implanter à moins de 5 mètres des limites séparatives définies sur le document graphique.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux autres limites séparatives.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE NPV 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE NPV 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale au sol des bâtiments et des installations.

L'emprise au sol des constructions et installations photovoltaïques ne peut excéder 60 % de la superficie de la zone.

ARTICLE NPV 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 4 mètres maximum.

ARTICLE NPV 11- ASPECT EXTÉRIEUR**1- Les mouvements de terrains**

Les exhaussements de sols supérieurs à 1 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2- Les teintes

Les bâtiments et les installations liés à l'exploitation de l'énergie photovoltaïque doivent présenter des teintes sombres.

3- Aspect des clôtures :

La clôture sera composée d'un dispositif à claire voie formé d'une maille large laissant le passage à de petits mammifères.

Les cordons boisés existants devront être maintenus pour envelopper la clôture.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2,5 mètres.

4- Toitures :

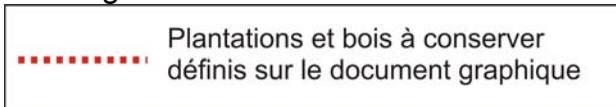
Si la construction présente une toiture inclinée, elle devra être au minimum à 2 pentes avec une couverture de teinte ardoise.

ARTICLE NPV 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE NPV13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes mentionnées sur le document graphique devront être conservées sur une largeur de 5 mètres minimum.



Si pour des raisons techniques, les plantations existantes mentionnées sur le document graphique (entrée du site...) ne pouvaient être maintenues, elles devront être remplacées en nombre et en surface par des plantations équivalentes d'essences locales.

ARTICLE NPV 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.