

Département du Lot

COMMUNE DE LACAPELLE-CABANAC

ARRIVE LE :

31 OCT. 2011

PREFECTURE DU LOT

DOSSIER N°1 DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Implantation d'un éco-quartier

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION EN DATE DU : 18 OCTOBRE 2011

APPROUVANT LE DOSSIER DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

Cachet de la Mairie,

Signature du Maire, Thierry SIMON



2 – MODIFICATIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

Le projet éco-quartier a pour incidence les modifications suivantes :

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones - Alinéa 10 (P.4) – AVANT MODIFICATION :

- ...
- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend deux secteurs :
 - Des **secteurs AU1**, ouverts à l'urbanisation, sur lesquels vont s'appliquer des orientations d'aménagement.
 - Des **secteurs AU2**, fermés à l'urbanisation, soit parce que l'équipement en réseaux aux abords de ces secteurs est insuffisant ou inexistant, soit parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés. (PLU APPROUVE LE 02/07/2009)...

Est modifié comme suit

- ...
- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend **trois** secteurs :
 - Des **secteurs AU1a**, ouverts à l'urbanisation, sur lesquels vont s'appliquer des orientations d'aménagement.
 - Des **secteurs AU1**, ouverts à l'urbanisation, sur lesquels vont s'appliquer des orientations d'aménagement.
 - Des **secteurs AU2**, fermés à l'urbanisation, soit parce que l'équipement en réseaux aux abords de ces secteurs est insuffisant ou inexistant, soit parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés...

*** **

ZONE AU (P.14) – AVANT MODIFICATION :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend deux secteurs :
 - Un secteur **AU1, ouvert à l'urbanisation**, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir cette nouvelle urbanisation.
 - Un **secteur AU2, fermé à l'urbanisation**, soit parce que les réseaux aux abords des secteurs sont inexistantes ou insuffisants, soit parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU2, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installations d'intérêt public, ne sont pas autorisées.... (PLU APPROUVE LE 02/07/2009)

Est modifiée comme suit

ZONE AU
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend **trois** secteurs :
 - Un secteur **AU1a, ouvert à l'urbanisation**, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir cette nouvelle urbanisation.
 - Un secteur **AU1, ouvert à l'urbanisation**, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir cette nouvelle urbanisation.
 - Un **secteur AU2, fermé à l'urbanisation**, soit parce que les réseaux aux abords des secteurs sont inexistantes ou insuffisants, soit parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU2, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installations d'intérêt public, ne sont pas autorisées....

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE (P.15) – AVANT MODIFICATION

...2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. (PLU APPROUVE LE 02/07/2009)...

Est modifié comme suit

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

...2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles devront respecter la réglementation en vigueur concernant l'accès des services de secours...

***** ****

ARTICLE AU.4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX (P.15) – AVANT MODIFICATION

...2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités. (PLU APPROUVE LE 02/07/2009)...

Est modifié comme suit

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

...2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. **A partir de 3 habitations sur une unité foncière, ce dispositif devra être groupé.** Ce dispositif sera également conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

Un pré-traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités...

*** **

ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT – Alinéa 1 - (P.16) AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES – AVANT MODIFICATION

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions est définie par les orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier PLU.... (PLU APPROUVE LE 02/07/2009).

Est modifié comme suit

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

Dans les secteurs AU1a : l'implantation des constructions est définie par les orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier PLU.

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions est définie par les orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier PLU....

**ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -- Alinéa 1 -
(P.16) – AVANT MODIFICATION**

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier de PLU (PLU APPROUVE LE 02/07/2009)

Est modifié comme suit

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

Dans les secteurs AU1a, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier de PLU.

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier de PLU...

*** **

**ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE (P.17) – AVANT MODIFICATION**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de 30 mètres. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6).

Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (PLU APPROUVE LE 02/07/2009)...

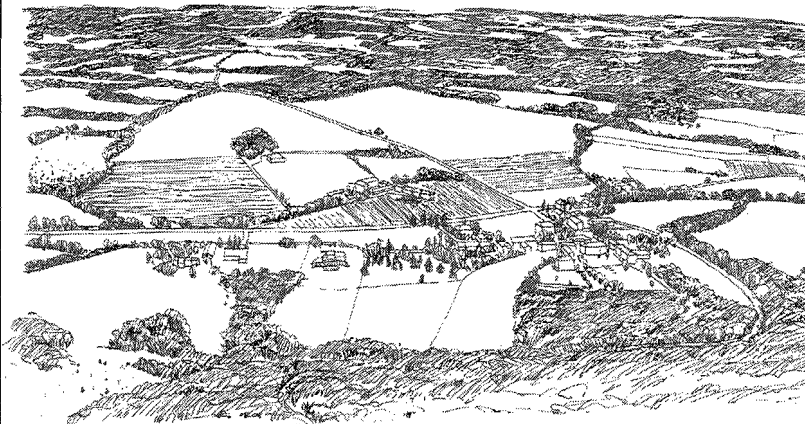
Est modifié comme suit

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

La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de 30 mètres. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6).

Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Ces dispositions ne sont pas applicables en zones AU1a pour lesquelles il n'est pas instauré de distance minimum entre les bâtiments.



Département du Lot

COMMUNE DE LACAPELLE-CABANAC

ARRIVE LE :

31 OCT. 2011

PREFECTURE DU LOT

DOSSIER N°4 DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Assouplissement du règlement local d'urbanisme pour laisser vivre le bâti existant

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION EN DATE DU : 18 OCTOBRE 2011

APPROUVANT LE DOSSIER DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

Cachet de la Mairie,

Signature du Maire, Thierry SIMON



C - Incidences sur la rédaction du règlement local d'urbanisme

VERSION DU 02 JUILLET 2009 - Zones U, AU, A et N page 11, 18, 25 et 32 - :

ARTICLE .11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Façades et matériaux :

Pour la restauration du bâti ancien

a – Les murs :

*L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle. Les menuiseries et occultations extérieures seront en bois peints....***

NOUVELLE VERSION APRES MODIFICATION :

ARTICLE.11 -ASPECT EXTERIEUR

1 - Façades et matériaux :

Pour la restauration du bâti ancien

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle. Les pierres jointoyées apparentes sont autorisées à condition que les matériaux utilisés pour les joints respectent le nuancier mis à disposition au public en Mairie. Les menuiseries et occultations extérieures seront en bois peints...**

....

Nota : Ces dispositions sont reprises à l'identique pour :

- La zone U (page 11)**
- La zone AU (page 18),**
- La zone A (page 25)**
- La zone N (page 32)**

Département du Lot

COMMUNE DE LACAPELLE-CABANAC

PLAN LOCAL D'URBANISME:

03 JUIL. 2009

PREFECTURE DU LOT

4 – Règlement Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : 2 . JUIL 2009
approuvant le P L U

Approuvé par délibération du Conseil
Municipal

Le : 2 . JUIL 2009



LE MAIRE

Thierry SIMON

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU	7
ZONE U	8
ZONE AU	15
ZONE A	22
ZONE N	27
ANNEXES	33
1- EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	34
2- NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS	35
3- EXTRAIT DU CODE RURAL ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION	38
4 - ELEMENTS DE COMPOSITION DES CLOTURES	39
5 - REGLES D'ADAPTATION DU BATI AU SOL NATUREL	40
6 - SCHEMA ILLUSTRATIF CONCERNANT LE PRINCIPE DE DISTANCE MAXIMALE ET MINIMALE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	41

TITRE I
DISPOSITIONS
GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Article 1 - champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lacapelle-Cabanac.

Article 2 - portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'appliquent sans préjudice :

- . **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- . **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement....

Article 3 - division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

- **La zone U** correspond aux espaces urbains équipés. Elle comprend un secteur U1 concernant les secteurs de bâtis traditionnels, et un secteur U2 correspondant aux espaces bâtis plus récents. Ces secteurs disposent des équipements suffisants pour accueillir cette nouvelle urbanisation.
- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend deux secteurs :
 - Des **secteurs AU1**, ouverts à l'urbanisation, sur lesquels vont s'appliquer des orientations d'aménagement.
 - Des **secteurs AU2**, fermés à l'urbanisation, soit parce que l'équipement en réseaux aux abords de ces secteurs est insuffisant ou inexistant, soit parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés.
- **La zone A** et une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants.

Article 4 - occupations et utilisations du sol admises

Rappel réglementation en vigueur :

Toutes les constructions, extensions, installations nouvelles qui n'ont pas de réseau potable au droit de leur limite sont inconstructibles sauf présence d'un dispositif de distribution d'eau potable conforme aux normes de salubrité et respectant la réglementation en vigueur.

Tout rejet direct d'eaux usées dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Toute parcelle enclavée est inconstructible, les règles du code civil doivent être respectées. Dans les opérations d'aménagement l'accessibilité aux riverains doit être assurée (enclavement interdit).

Article 5 - adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures** lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la conservation d'éléments végétaux de qualité etc.**

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 6 - exceptions aux règles édictées par le présent règlement

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux installations techniques qui ne peuvent être incorporées dans des bâtiments ou enterrées : pylônes, transformateurs, réservoirs, etc. Ces installations devront toutefois faire l'objet d'une recherche d'intégration (couleur, matériaux, éclairage...).

Article 7 - vestiges archéologiques et éléments patrimoniaux

En application de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

L'article R.111.4 du code de l'urbanisme prévoit en outre que « 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 vestige archéologiques ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie de la Région Midi-Pyrénées (Conservatoire Régional de l'Archéologie), conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Le permis de démolir est exigible dans les secteurs concernés par la législation sur les monuments historiques et les sites.

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES
DU PLU

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond aux espaces urbains équipés.

Elle comprend :

- un **secteur U1** concernant les secteurs de bâti traditionnel de Lacapelle-Cabanac. Il est caractérisé par un habitat dense, en ordre continu, avec une cohérence d'ensemble (style, hauteur...).
- un **secteur U2** correspondant aux espaces bâtis plus récents à densifier, avec des constructions en ordre continu et discontinu.

Cette zone comporte des espaces publics à développer et à conforter, destinés à valoriser le caractère patrimonial des lieux, les fonctions centrales, l'animation et la fréquentation du centre-bourg par l'ensemble des usagers.

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les terrains de camping et de caravaning, exceptés ceux mentionnés à l'article U2 ci-après.
- Les caravanes isolées,
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

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

- Les opérations d'ensemble sous réserve de ne pas être à usage d'activités professionnelles,

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présentent pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

- La création ou l'extension des terrains de camping et de caravanning sous réserve d'être liées à des installations existantes de sports et/ou de loisirs.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Dans le secteur U2, tout accès individuel à la RD5 est interdit hors agglomération.

2. Voirie

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

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

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et répondant aux prescriptions du schéma d'assainissement communal.

2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur U1, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé) portée au document graphique. Si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait.

Dans le secteur U2, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance maximale de 10 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé) portée au document graphique.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en continuité et à l'alignement de façade existante.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour des adaptations mineures, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,
- Si les contraintes de la circulation l'exigent,
- Dans le cas d'une implantation en fond de parcelle, par rapport à deux limites séparatives, selon les règles de l'article U7,
- Pour les piscines et constructions techniques liées à celle-ci
- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, ...

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 6m pour les secteur U1, 10m pour les secteurs U2.

En zone U1, lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet, sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, piscines,

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de 30 mètres. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6).

Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur à l'égout du toit sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin. Elle ne devra pas dépasser 7m, mesurée à l'égout du toit de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux éléments particuliers, tels les pigeonniers, les cheminées et les éoliennes, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

0 – Dispositions générales :

La conception de chaque projet de construction devra :

- Favoriser l'implantation du bâti orthogonalement par rapport à l'espace public et des constructions entre elles sur une même parcelle.
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux
- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,

Pour la restauration du bâti ancien :

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les constructions neuves :

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits

1 - Façades et matériaux :

Pour la restauration du bâti ancien

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits**

traditionnels à la chaux naturelle. Les menuiseries et occultations extérieures seront en bois peints.

b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.

Les percements en toiture sont tolérés à condition que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture.

Pour les constructions nouvelles

a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.

b - Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

2 – Clôtures et abords

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

2.00 m sur rue

1,80 m entre voisins

En centre bourg, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante.

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

Les liners de piscine seront de teinte claire ou sombre (pas de bleu ni de couleurs vives) ; les couvertures seront de teinte sombre et d'aspect mat.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Sans objet dans le secteur U1.

Dans le secteur U2, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent :

- Les espaces verts traités en tant que tels ;
- Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... .

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend deux secteurs :
 - Un secteur **AU1, ouvert à l'urbanisation**, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir cette nouvelle urbanisation.
 - Un **secteur AU2, fermée à l'urbanisation**, soit parce que les réseaux aux abords des secteurs sont inexistantes ou insuffisants, soit parce que ces secteurs sont réservés pour les besoins ultérieurs du développement. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une révision simplifiée du PLU, sous réserve que les secteurs AU1 aient été en majeure partie urbanisés.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU2, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installation d'intérêt public, ne sont pas autorisées.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes ou de véhicules à usage industriel.
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

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

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie de la plus faible catégorie est à privilégier. L'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, les accès directs indépendants sur route départementale sont interdits.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

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

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf contraintes techniques justifiées, tous les réseaux entre les constructions d'une propriété privée et le domaine public devront être enterrés.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions est définie par les orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier PLU.

Dans les secteurs AU2, l'implantation des constructions sera définie par des orientations d'aménagement qui seront élaborées au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour des adaptations mineures, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,
- Si les contraintes de la circulation l'exigent.
- Dans le cas d'une implantation en fond de parcelle, par rapport à deux limites séparatives, selon les règles de l'article AU7,
- Pour les piscines et constructions techniques liées à celle-ci
- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin,

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

Dans les secteurs AU1, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux orientations d'aménagement du secteur concerné, figurant dans le dossier de PLU.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, piscines,

Dans les secteurs AU2, l'implantation des constructions sera définie par des orientations d'aménagement qui seront élaborées au moment de l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné

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

La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de 30 mètres. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6). Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur à l'égout du toit sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin. Elle ne devra pas dépasser 7m, mesurée à l'égout du toit de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux éléments particuliers, tels les pigeonniers, les cheminées et les éoliennes, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

0 – Dispositions générales :

La conception de chaque projet de construction devra :

- Favoriser l'implantation du bâti orthogonalement par rapport à l'espace public et des constructions entre elles sur une même parcelle.
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée

côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux

- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,

Pour la restauration du bâti ancien :

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les constructions neuves :

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits

1 - Façades et matériaux :

Pour la restauration du bâti ancien

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle. Les menuiseries et occultations extérieures seront en bois peints.**

b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.

Les percements en toiture sont tolérés à condition que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture.

Pour les constructions nouvelles

a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.

b - Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

2 – Clôtures et abords

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

2.00 m sur rue

1,80 m entre voisins

En centre bourg, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante.

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

Les liners de piscine seront de teinte claire ou sombre (pas de bleu ni de couleurs vives) ; les couvertures seront de teinte sombre et d'aspect mat.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent :

- Les espaces verts traités en tant que tels ;
- Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres... .

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

Sans objet

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants lorsqu'elles sont trop éloignées du centre d'exploitation ou de secteurs bâtis.

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

- Les hébergements touristiques et relais équestres regroupés à la ferme.
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.
- Les piscines et leurs équipements annexes directement liées aux habitations existantes et aux opérations d'hébergements touristiques
- Les restaurations et l'extension modérée des bâtiments à usage d'activité existants.
- La création de bâtiments à usage de gîtes ruraux sous réserve qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité de bâtiments existants.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Tout nouvel accès direct sur des routes départementales est interdit.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

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

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal d'assainissement.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé) portée au document graphique. Cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'alignement d'une route départementale.

Au-delà de ces distances, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Toute construction nouvelle de bâtiment agricole, notamment celle destinée aux élevages, devront être implantées à une distance d'au moins 130m des zones destinées à l'urbanisation, y compris des zones N lorsqu'elles intègrent le changement d'affectation d'une construction existante.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles anciens : s'il s'agit de bâtiments désaffectés destinés après permis de construire à être utilisés pour de l'élevage, ceux-ci devront respecter les distances mentionnés au paragraphe précédent.

Par contre, pour les bâtiments préexistants et en activité situés près des zones à urbaniser, toute extension, modification, adjonction, changement de destination pourvu qu'elle reste agricole sera soumise aux principes d'antériorité et de réciprocité prévus par le Code Rural, le Code l'Urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.

Par application des dispositions du code Rural, la convention qui concerne « toute nouvelle construction et tous les changements de destinations précités à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, et qui dérogeraient par création d'une servitude aux règles de distances, d'antériorité ou de réciprocité, lors d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole, devra faire l'objet de l'accord préalable de l'autorité délivrant le permis de construire et du respect de la procédure concernant cette dérogation.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

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

Elles doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin. Elle ne devra en aucun cas dépasser 12m, excepté pour les bâtiments à usage d'habitation où elle est ramenée à 7m à l'égout du toit.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Pour les bâtiments d'habitation et les annexes

Dispositions générales :

0 – Dispositions générales :

La conception de chaque projet de construction devra :

- Favoriser l'implantation du bâti orthogonalement par rapport à l'espace public et des constructions entre elles sur une même parcelle.
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux
- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,

Pour la restauration du bâti ancien :

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les constructions neuves :

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits

1 - Façades et matériaux :

Pour la restauration du bâti ancien

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle. Les menuiseries et occultations extérieures seront en bois peints.**

b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.
- Les percements en toiture sont tolérés à condition :
 - qu'ils soient non visibles ou peu visible de l'espace public,
 - que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture

Pour les constructions nouvelles

a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.

b - Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

2 – Clôtures et abords

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :
2.00 m sur rue
1,80 m entre voisins

En centre bourg, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante.

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

Les liners de piscine seront de teinte claire ou sombre (pas de bleu ni de couleurs vives) ; les couvertures seront de teinte sombre et d'aspect mat.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

B - Pour les bâtiments agricoles

1 – Insertion paysagère :

Tous les éléments architecturaux de qualité, dont les constructions concernées par un changement de destination, doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage et notamment **le remblais.**

Les constructions dont le changement d'affectation est autorisé cf. article A2 devront être maintenues dans leur aspect initial avec usage des matériaux traditionnels.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels et paysagers à préserver de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise. Seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités forestières, touristiques ou d'entretien de l'état naturel de la zone à l'exclusion d'installations et de constructions autres qu'abris sommaires, bâtiments annexes de faible dimension dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.
- La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants, en préservant le caractère initial.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès supplémentaire sur routes départementales est interdit.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

2.2. Eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé) portée au document graphique.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,

- Pour des adaptations mineures, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,
- Si les contraintes de la circulation l'exigent,
- Dans le cas d'une implantation en fond de parcelle, par rapport à deux limites séparatives, selon les règles de l'article N7,
- Pour les piscines et constructions techniques liées à celle-ci
- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, ...

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au minimum de 4 mètres et au maximum de 30 mètres. La totalité du bâtiment devra être comprise dans cette distance. Afin d'être en cohérence avec les dispositions des articles 6 et 7, des adaptations aux règles précitées pourront être acceptées (voir annexes n°6).

Les débords de toit ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance entre les deux constructions. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Elle ne devra en aucun cas dépasser 7m à l'égout du toit.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

0 – Dispositions générales :

La conception de chaque projet de construction devra :

- Favoriser l'implantation du bâti orthogonalement par rapport à l'espace public et des constructions entre elles sur une même parcelle.
- Favoriser l'implantation de la façade d'entrée vers l'espace public.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public; les clôtures seront constituées d'une haie végétale composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage posée côté propriété avec un recul de 1m, soit d'une maçonnerie de pierre d'aspect identique aux murets locaux
- Concevoir l'implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement dans le cas de terrain à forte pente, en évitant les remblais abusifs.
- Composer la volumétrie à partir d'un plan rectangulaire avec un module de base dont la largeur avoisinera 8 mètres,

Pour la restauration du bâti ancien :

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, des lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les constructions neuves :

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (cf. annexe n°1) qui s'appliquent, l'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Toutes constructions nouvelles faisant référence à des modèles traditionnels étrangers à la culture bâtie locale sont proscrits

1 - Façades et matériaux :

Pour la restauration du bâti ancien

a – Les murs :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. **Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle. Les menuiseries et occultations extérieures seront en bois peints.**

b - Les toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente du bâti originel.

- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.

Les percements en toiture sont tolérés à condition que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture.

Pour les constructions nouvelles

a – Les murs :

L'usage à nu des matériaux tel que le parpaing destiné à être recouvert est interdit.

Un nuancier pour la couleur des enduits est mis à la disposition en mairie.

b - Les toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.

c – Règles d'adaptation au sol

(Voir annexe n°5)

L'adaptation du bâti au sol naturel doit éviter tout remblai / déblai abusif afin de garantir une bonne inscription dans son site

2 – Clôtures et abords

(Voir annexe n° 4)

Lorsque des clôtures sont réalisées, elles doivent être constituées:

-soit de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage implanté à l'intérieur de la propriété privée **avec un retrait obligatoire de 1 m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique.**

-soit de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle d'aspect identique aux murets locaux implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

2.00 m sur rue

1,80 m entre voisins

En centre bourg, des hauteurs supérieures pourront être autorisées en fonction de l'urbanisation environnante.

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un mur de soutènement en maçonnerie de pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la topographie du terrain.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

Les liners de piscine seront de teinte claire ou sombre (pas de bleu ni de couleurs vives) ; les couvertures seront de teinte sombre et d'aspect mat.

L'implantation en retrait du portail pourra être imposée pour prendre en compte les conditions de visibilité notamment dans les carrefours et pour éviter tout risque de stationnement sur le domaine public. **Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.**

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE N°1

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« Art. *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.

« Art. *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.

« Art. *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.

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *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.

ANNEXE N°2

NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations et travaux divers (éoliennes, aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs,
- les enseignes commerciales
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.

2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ou non en propriété ou en jouissance.

4. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

5. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : la construction d'un ouvrage électrique de première catégorie (inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 30 m. En terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

6. Les limites de propriétés

a) alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

8. Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

9. La surface hors œuvre

Surface Hors Œuvre Brute : SHOB (article R 112-2 al. 1^{er} du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

Surface Hors Œuvre Nette : SHON (article R 112-2 al. 2 à 8 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d). Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (D no 2000-1272, 26 déc. 2000, art. 1^{er}) ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) ;

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (D. no 87-1016, 14 déc. 1987).

ANNEXE N°3

EXTRAITS DU CODE RURAL ET DE CODE DE LA CONSTRUCTION

Article L111-3 du Code Rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

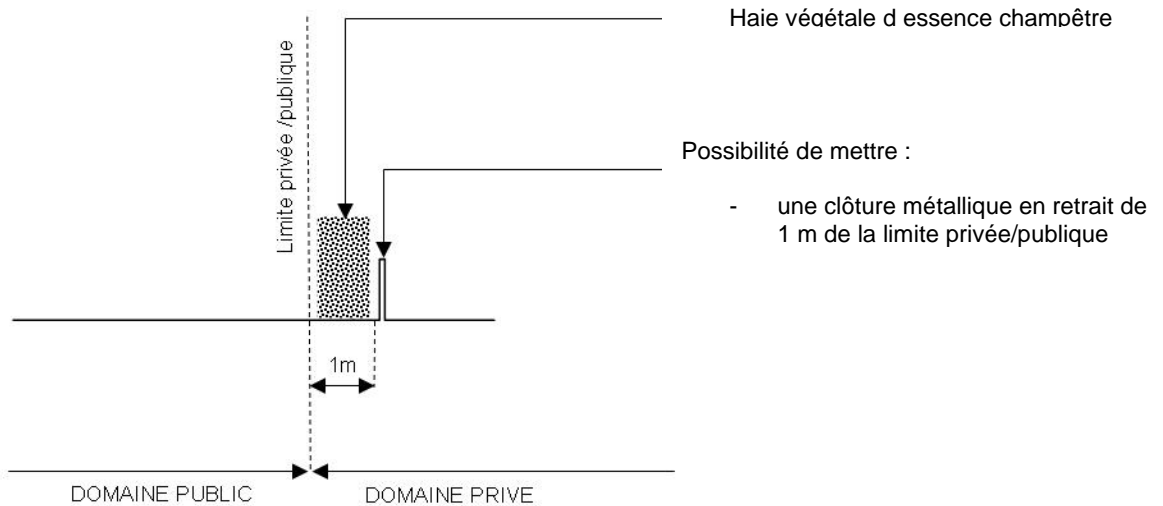
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

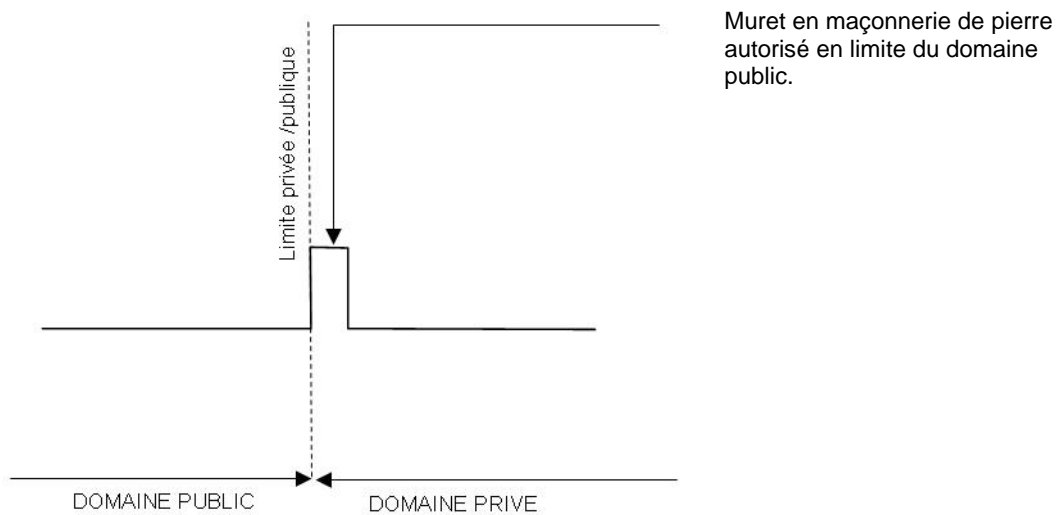
Article L.112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

ANNEXE N°4 ELEMENTS DE COMPOSITION DES CLOTURES



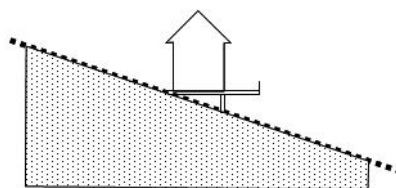
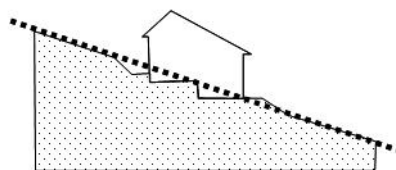
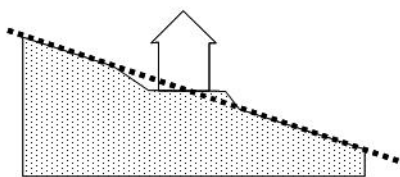
HAIE VEGETALE CHAMPETRE



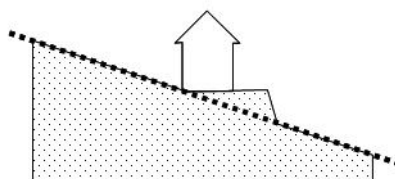
MURET EN MACONNERIE DE PIERRE

ANNEXE N°5

REGLES D'ADAPTATION DU BATI AU SOL NATUREL



Bonne inscription
du bâti dans son site



Remblai trop important

Mauvaise inscription
du bâti dans son site

ANNEXE N°6

SCHEMA ILLUSTRATIF CONCERNANT LE PRINCIPE DE DISTANCE MINIMALE ET MAXIMALE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE (CF ARTICLE 8)

