

Commune de Clansayes
Révision du POS, valant PLU

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5



u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON
Avec l'assistance de Clément Pascal

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HES EN ARCHITECTURE DU PAYSAGE
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Projet arrêté le 10 octobre 2012
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le :

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : champ d'application territorial du plan
- article 2 : portée respective du règlement a l'égard des autres législations ou réglementations relatives a l'occupation des sols
- article 3 : division du territoire en zones
- article 4 : adaptations mineures
- article 5 : reconstruction après sinistre
- article 6 : participation des constructeurs
- article 7 : emplacements réservés
- article 8: droit de préemption urbain
- article 9: rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA et UC

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone I AU et 3AU

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

ANNEXE- BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A (L.123-3-1)

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **CLANSAYES (26)**.

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

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.123-1, L.123-1-4 et R-123-1 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14 , R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment les prescriptions générales fixées en application des articles L 110, L111-1 à L111-12 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon les modalités fixées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental,...
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 et 4 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques (articles L.123-1-5 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme),
- les règles de lotissement approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans le lit de la Riaille, du Rieu, du Rozet ou du Charron et que le sinistre a pour origine l'inondation, la reconstruction est interdite; dans les autres périmètres d'exposition au risque, la reconstruction devra être réalisée en intégrant les dispositions nécessaires pour en réduire la vulnérabilité.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES

Conformément à l'article L.123-1-5 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, permet également en zone urbaine ou à urbaniser, d'instituer des servitudes consistant:

dispositions générales

- «A interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini,
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise».

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET ZAD

- Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (à confirmer par délibération municipale), conformément aux articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Il n'y a pas de Zone d'Aménagement Différé sur la commune.

ARTICLE 9: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R. 410-1 à R.480-7 du C.U.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichement est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.). Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 341-2 et L.342-1 du Code Forestier.
- Les travaux concernant les éléments identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:
- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager .
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent en être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L. 123-1-7° du C.U.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone

UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine dense historique correspondant au village perché.

Les prescriptions concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle de village avec des constructions organisées en ordre continu.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UA2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA 1.

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine bâti

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique** : les travaux et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Seules seront permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées

permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie. Les façades donnant sur l'espace public devront être préservées.

2-4 *Rappels:*

- *Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*
- *Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*
- *Patrimoine bâti: En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*

En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L.123-1-7° du C.U.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du zonage d'assainissement et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

4-3 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à l'axe de la voie publique carrossable doit être au moins égale à 3 mètres.

6-2 Toutefois, une autre implantation peut être autorisée:

- lorsqu'il s'agira de s'harmoniser avec des constructions voisines, sous réserve d'être dans le prolongement de celles-ci,
- pour un équipement public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement le nécessite
- aux surélévations et extensions de constructions existantes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance de 3 mètres minimum.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

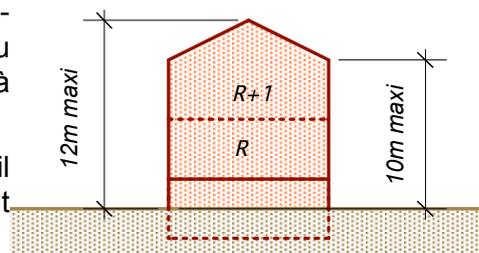
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtage. →

10-2 Toutefois, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée à l'article 10-1,

10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique : les arcs, linteaux, jambages en pierre ne doivent pas être supprimés, ni retaillés, ni déplacés. Les nouveaux percements doivent tenir compte de l'ensemble de la façade et respecter les axes d'alignement des ouvertures, les dimensions et les proportions.

11-3 Volumétrie

La volumétrie et la hauteur des projets devront respecter l'unité d'ensemble du village et s'inscrire autant que possible dans la continuité du bâti.

11-4 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

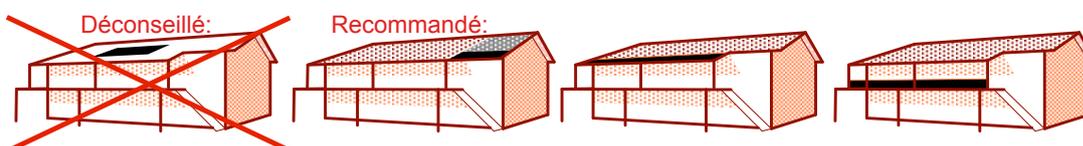
11-5 Les toitures

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



11-7 revêtements des voies et places de stationnement internes

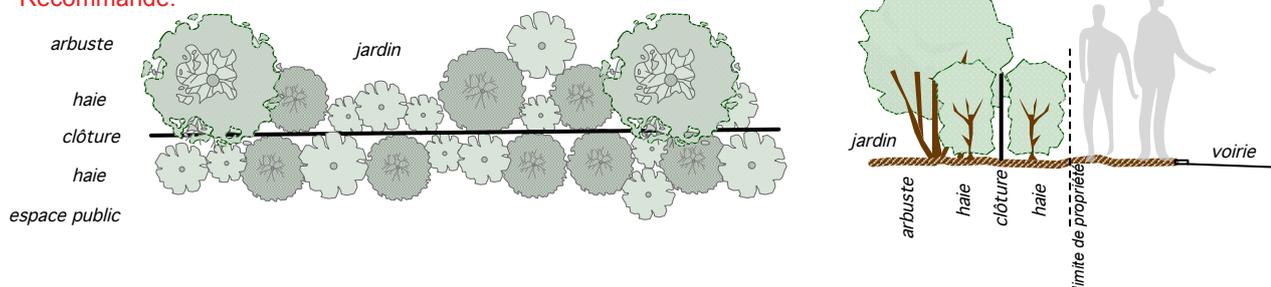
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser aux clôtures existantes avoisinantes et au caractère du bourg. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

Recommandé:



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UA13).

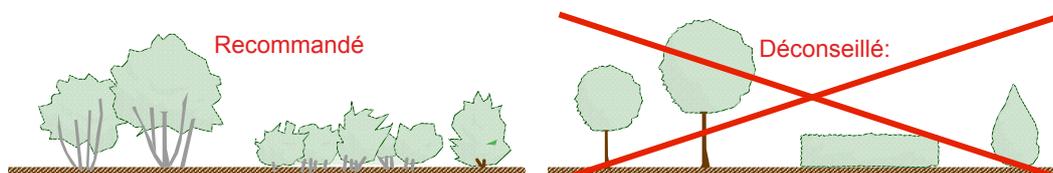
Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques (voir liste ci-après).
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine moins dense avec des constructions organisées en ordre discontinu, située dans le prolongement du village, dans le quartier des Grèses, de Petite Plaine ou autour de groupes de constructions de la commune. Elle est constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Elle comprend les sous-secteurs suivants:

- *UCa, qui n'est pas relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposé.*
- *UCb, dont les règles qui permettent une densité plus importante.*

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UC2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UC 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine bâti

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique** : les travaux et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Seules seront permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie. Les façades donnant sur l'espace public devront être préservées.

2-4 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés**:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2-5 Conditions particulières liées à l'existence de risques technologiques (pipeline d'hydrocarbures)

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent (arrêté du 4 août 2006 portant réglementation de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques):

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), obligation d'informer le transporteur du projet
- dans la zone des dangers graves correspondant aux premiers effets létaux (PEL) sont proscrites la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves (ELS) sont proscrites la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP de recevant plus de 100 personnes.

2-6 Rappels:

- *Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*
- *Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*
- *Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1746 du 29 avril 2008 et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaire à la mise en valeur et la protection de la forêt.)*
- *Les conduites de transport d'hydrocarbures SPMR génèrent des servitudes d'utilité publique (arrêté du 8 mai 1967.)*
- *Patrimoine bâti: En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*

En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L.123-1-7° du C.U.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
- Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UCa), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UC et UCb), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6-1 En bordure des routes départementales situées hors agglomération les constructions devront être implantées à au moins 10m de l'axe de ces voies. Ailleurs, les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm). 6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

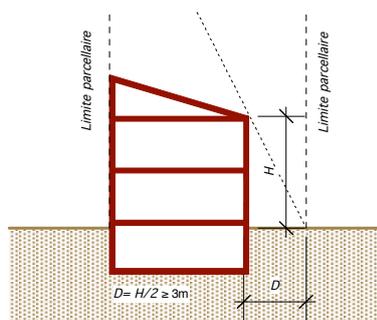
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 En UCb, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait

Dans le reste de la zone (UC et UCa): les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

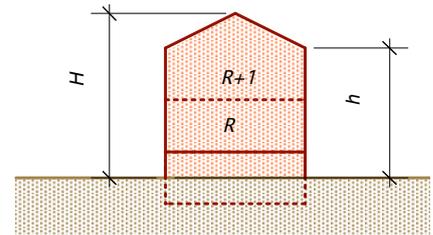
10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder:

UCb: 10 mètres à l'égot (h) ou à l'acrotère et 12m au faîtage (H).

Dans le reste de la zone (UC et UCa): 8 mètres à l'égot (h) ou à l'acrotère et 10m au faîtage (H).

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

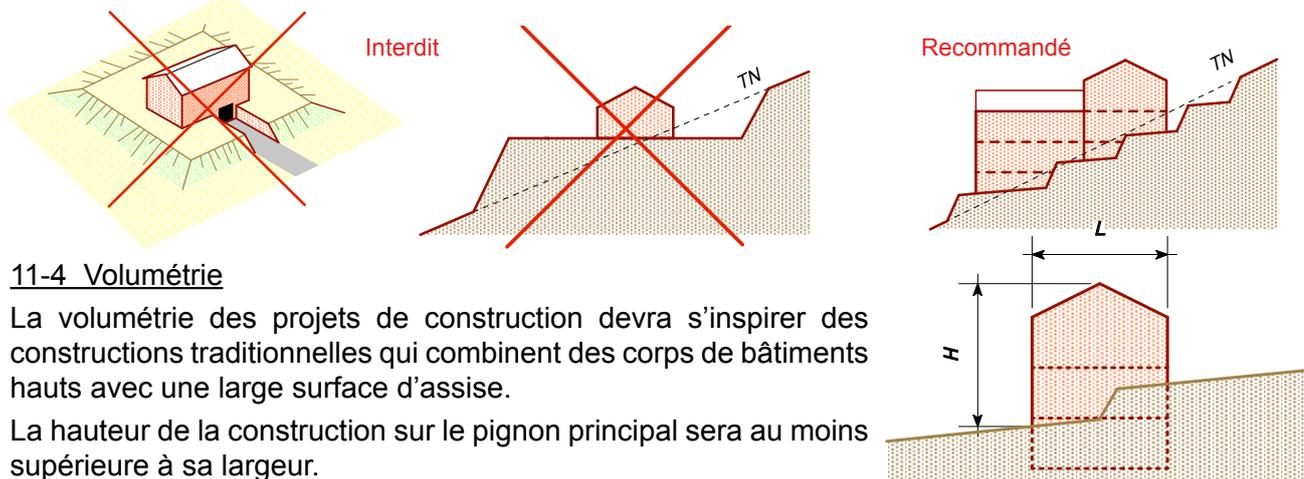
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les terres artificiels sont interdits. ↓



11-4 Volumétrie

La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts avec une large surface d'assise.

La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.

11-5 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

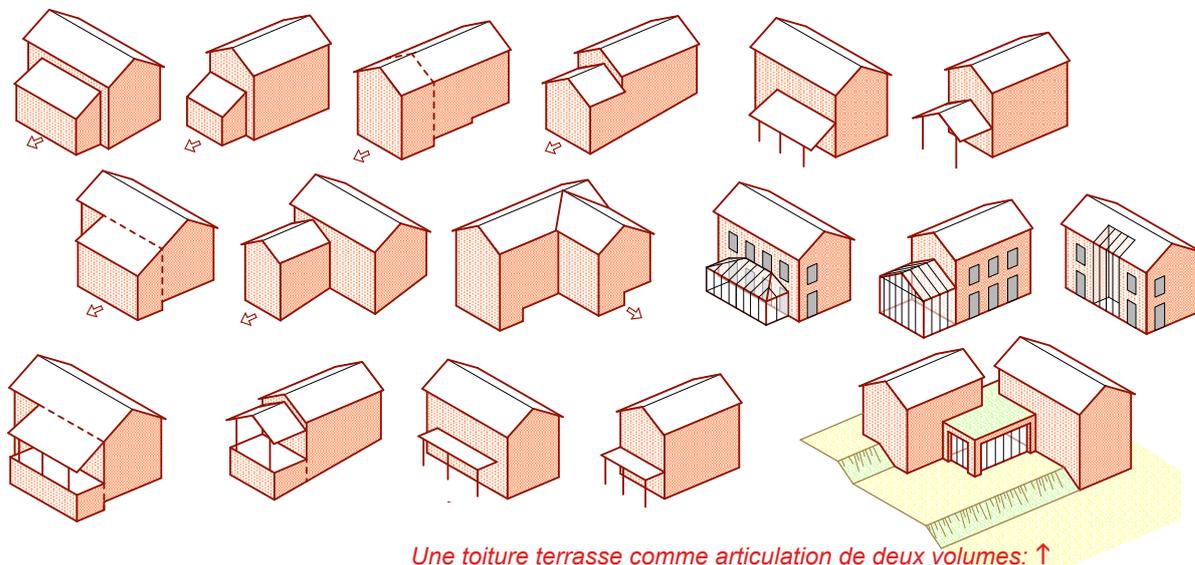
Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-6 Les toitures

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou des courbes de niveau. ↓

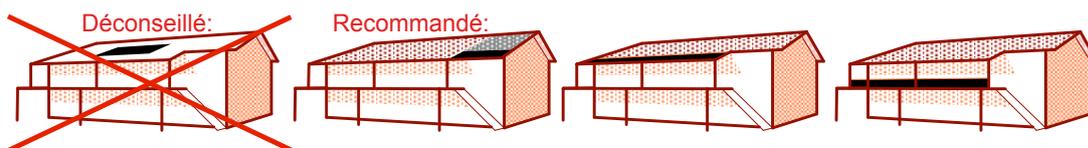
Exemples de composition volumétrie, d'extensions et de toiture conseillés:



11-7 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-8 Revêtements des voies et places de stationnement internes

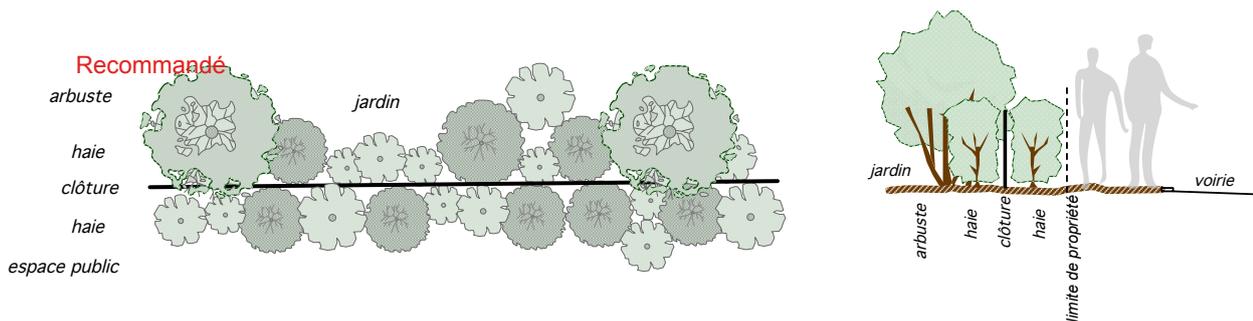
Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-9 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UC13).

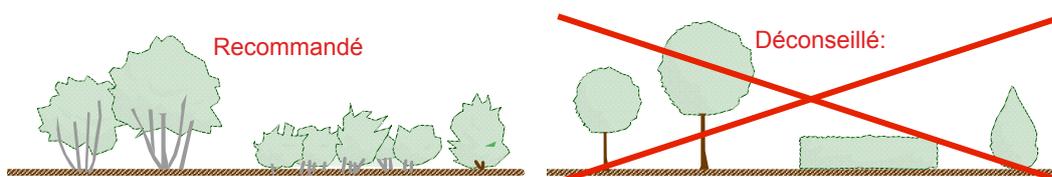
Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts. Sauf en UCb où ce taux est de 10%
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 En UCb, il n'est pas fixé de règle

14-2. Dans le reste de la zone (UC et UCa): le coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,30,

14-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER**

Dispositions applicables à la zone

1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de secteurs à caractère naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles.

Les prescriptions concourent à créer une urbanisation semi-groupée plus dense et organisée en ordre semi-continu. Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble couvrant toute la zone et s'inscrivant dans les orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux... Voir pièce n°6).

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble:

Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1AU 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à une zone résidentielle dans la mesure où elles ne n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble, **seules sont autorisés:**

Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie,...),

2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2-4 Conditions particulières liées à l'existence de risques technologiques (pipeline d'hydrocarbures)

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent (arrêté du 4 août 2006 portant réglementation de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques):

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), obligation d'informer le transporteur du projet
- dans la zone des dangers graves correspondant aux premiers effets létaux (PEL) sont proscrites la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves (ELS) sont proscrites la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP recevant plus de 100 personnes.

2-5 Rappels:

- *Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*
- *Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*
- *Les conduites de transport d'hydrocarbures SPMR génèrent des servitudes d'utilité publique (arrêté du 8 mai 1967.)*

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
- Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du zonage d'assainissement et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 En bordure des routes départementales situées hors agglomération les constructions devront être implantées à au moins 8m de l'axe de ces voies. Ailleurs, les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

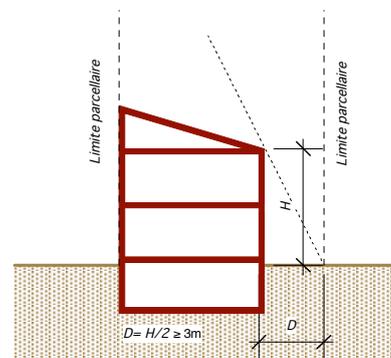
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou construction à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

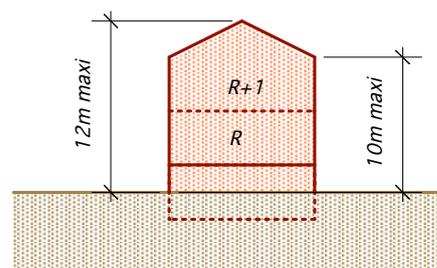
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12m au faîtiage. →

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

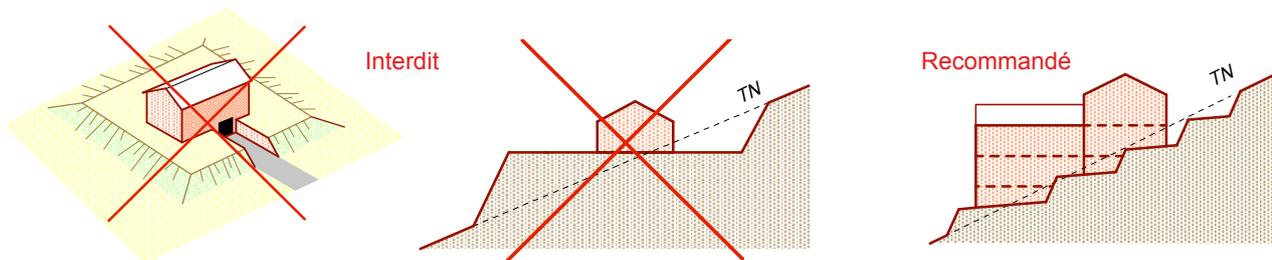
11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

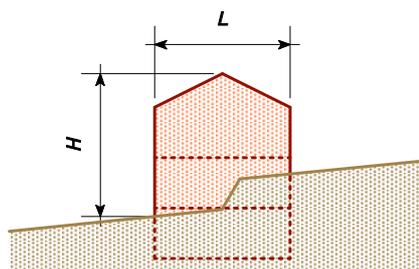
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits. . ↓



11-3 Volumétrie

La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts avec une large surface d'assise.

La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.



11-4 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

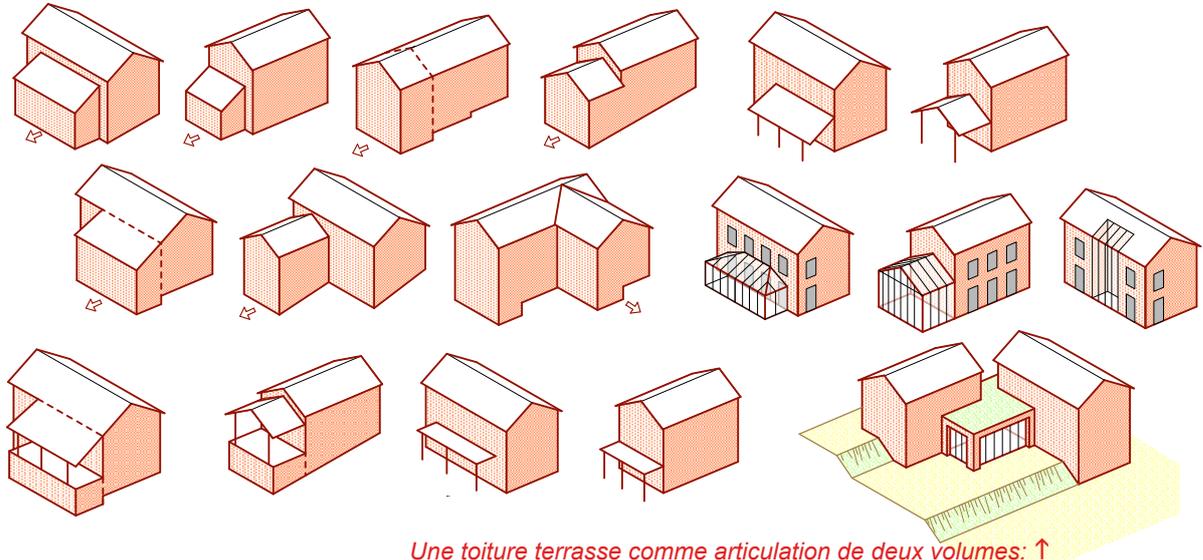
Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les terrasses et les toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de dalles béton, de bois ou de terre végétale. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou des courbes de niveau. ↓

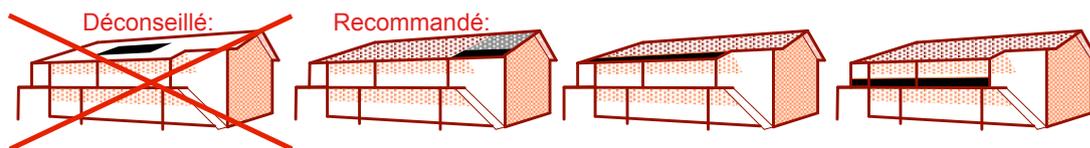
Exemples de composition volumétrique, d'extensions et de toiture conseillés:



11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 Revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

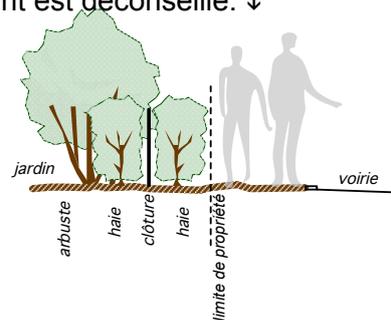
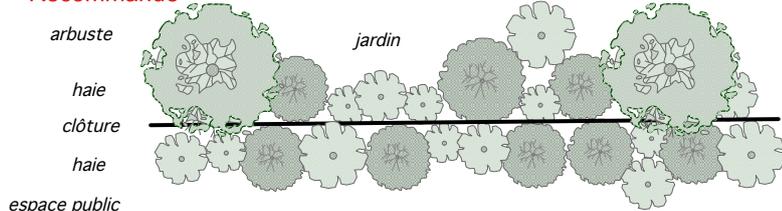
Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UC13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓

Recommandé



ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

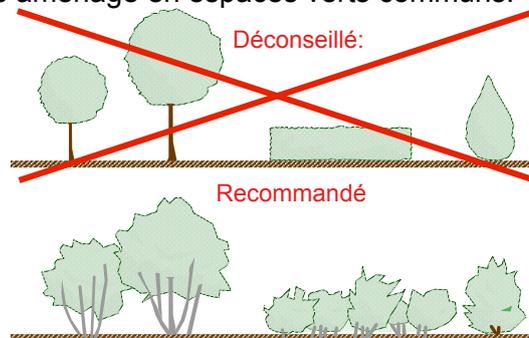
Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération d'ensemble devront être couverts à l'intérieur périmètre du projet. Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Le calcul des places de stationnement sera effectué à l'échelle de l'opération d'ensemble en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 10% de la surface de l'opération d'ensemble devra être aménagée en espaces verts communs.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. →



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe...
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

Dispositions applicables à la zone

3AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones à caractère naturel, non encore urbanisées et non équipées mais destinée à terme à être ouverte à l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Elle a pour vocation de devenir un secteur résidentiel, avec des constructions aux formes et destinations identiques aux zones UC ou 1AU;

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 3AU 2.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En attendant la modification du PLU, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie,...).
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Rappels:

- *Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*
- *Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*
- *Les conduites de transport d'hydrocarbures SPMR génèrent des servitudes d'utilité publique (arrêté du 8 mai 1967.)*

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IIIAU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone

A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les sous-secteur suivants :

- Ap, correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères
- Ah, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions : les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre et les constructions à valeur patrimoniale ou architecturales signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination en vue d'en faire des habitations.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone Ap sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics, aux équipements collectifs et d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes,...), non destinées à l'accueil des personnes, sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures

2.1.2. Dans la zone A sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.,
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. *(L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural).*

Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact des sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. A cette fin, l'installation de panneaux photovoltaïques ne sont permise que sur les constructions.

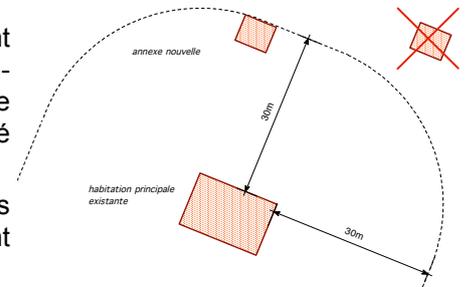
- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole de la zone et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines

(U), d'urbanisation future (AU).

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des des habitations de tiers, des zones U, AU sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage

2.1.3. Dans la zone Ah sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées aux §2.1.1.
- l'extension et l'aménagement limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées au 6ème alinéa de cet article).
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- les annexes (piscines, garages, abris de jardins, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies) -non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30m projeté en chaque point de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher →
- le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole identifié par une étoile spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, dans la limite de 200m² de surface de plancher par unité foncière
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.



2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

Dans la zone inondable de la Combe du Verger, délimité sur les documents graphiques, ainsi que dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et vallats **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques technologiques (pipeline d'hydrocarbures)

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent (arrêté du 4 août 2006 portant réglementation de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques):

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), obligation d'informer le transporteur du projet
- dans la zone des dangers graves correspondant aux premiers effets létaux (PEL) sont proscrites la construc-

tion ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) de la 1ère à la 3ème catégorie,

- dans la zone des dangers très graves (ELS) sont proscrites la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP recevant plus de 100 personnes.

2-3 Rappels:

- *Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*
- *Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1746 du 29 avril 2008 et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)*
- *Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*
- *Les conduites de transport d'hydrocarbures SPMR génèrent des servitudes d'utilité publique (arrêté du 8 mai 1967.)*

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être stockées et infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

- Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 10 mètres pour les autres voies.

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou équipements publics.

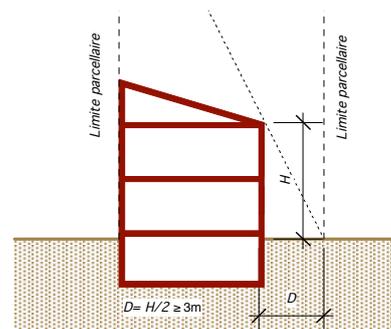
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou équipements publics, ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

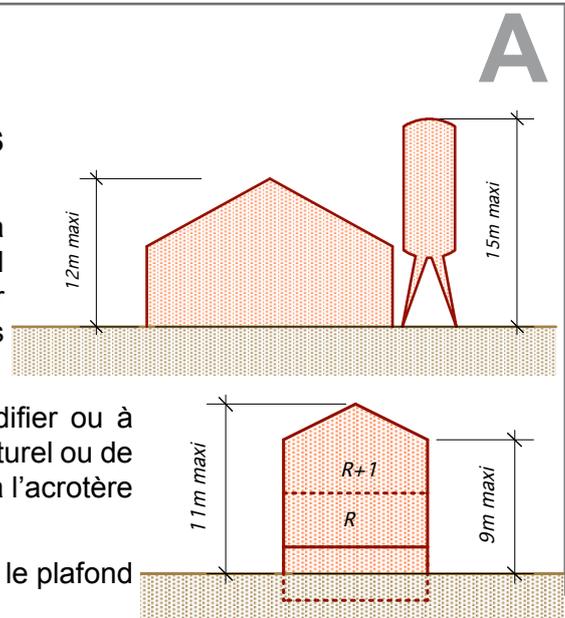
10-1 Pour les constructions à usage d'activité agricole la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel ou de la voirie publique, est fixée à 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.

10-2 La hauteur maximale des autres constructions, à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11m au faîtiage.

Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur moindre ou plus élevée,

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

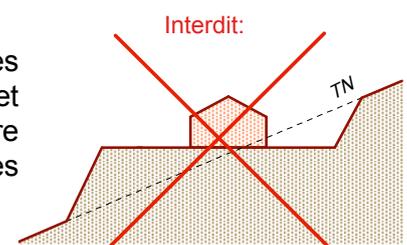
Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

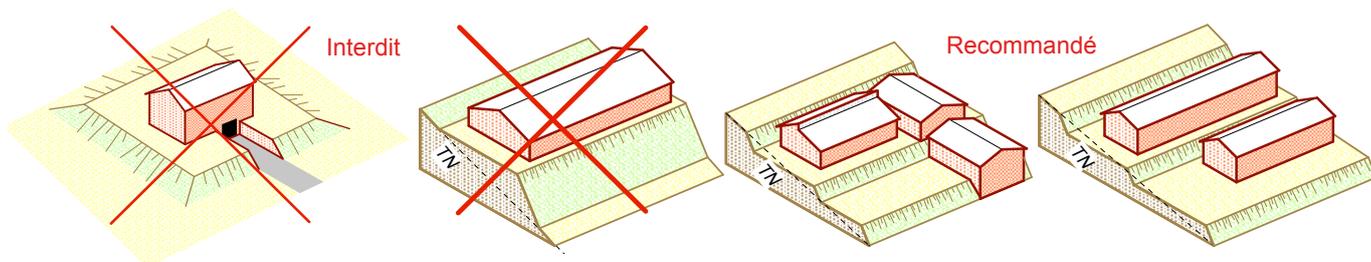
11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

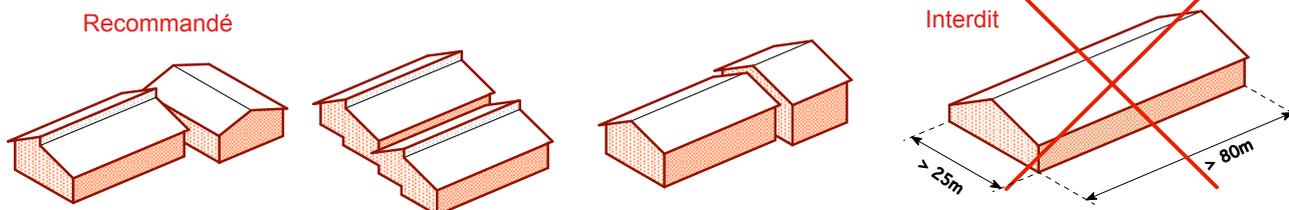
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et des prés en terrasses. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits. (croquis ci-contre et page suivante).





11-4 Volumétrie

- Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



11-5 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Pour les bâtiments d'exploitation les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition qu'ils soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-6 Les toitures

Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Pour les constructions d'habitation, les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canale et à double pente.

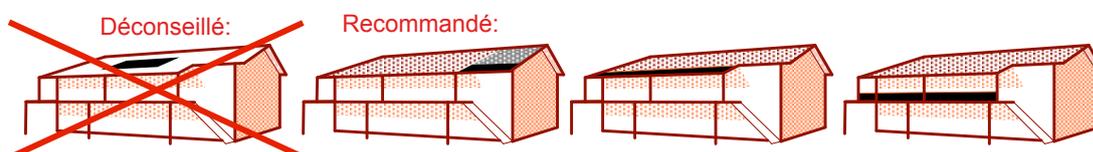
Pour tout type de construction:

- Les tôles ondulées en ciment gris laissés apparents et les revêtements bituminés sont interdites
- La pente des toitures ne dépassera pas 50% (sauf dans le cas de toitures rondes).

11-7 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓

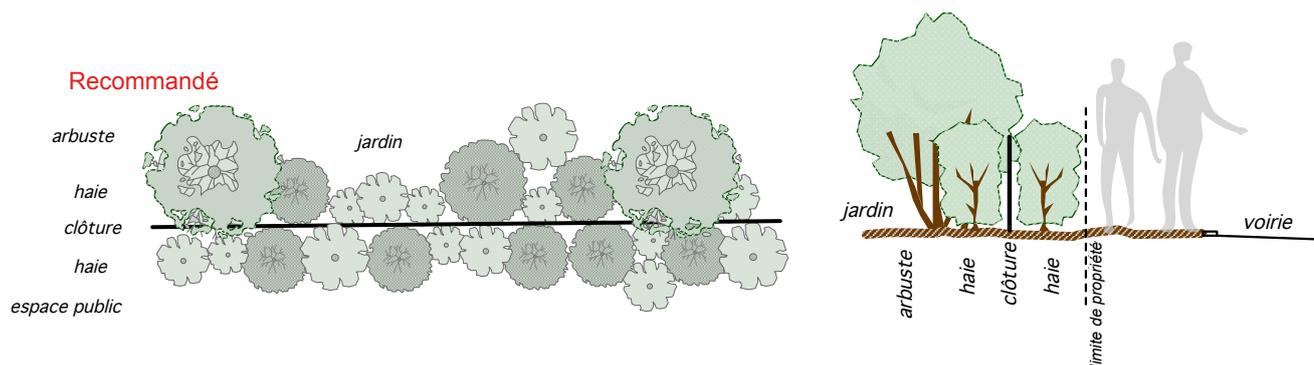


11-8 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article A13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

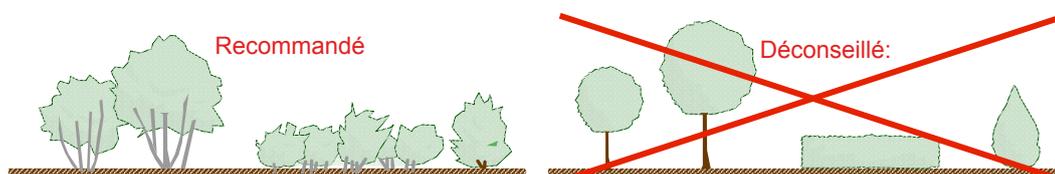
ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Pour les constructions d'habitation :

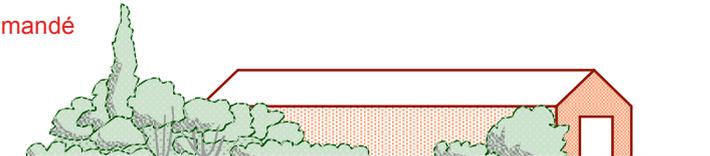
- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



Pour les bâtiments agricoles:

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet de bâtiment agricole sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

Recommandé



Pour tous les bâtiments:

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestique, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

**TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Dispositions applicables à la zone

Caractère de la zone :

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

Les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre et les constructions à valeur patrimoniale ou architecturale signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination en vue d'en faire des habitations.

Cette zone comprend également les sous-secteurs suivants:

- Ng, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions et installations nécessaires aux équipements publics de la commune qui n'accueillent pas de publics
- Nh, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions : les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre et les constructions à valeur patrimoniale ou architecturales signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination en vue d'en faire des habitations.
- Nt qui correspond à une zone de loisirs (golf).

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

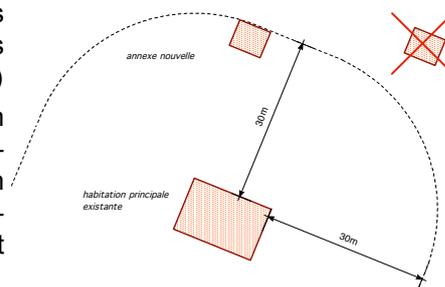
- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformées, stations d'épurations,...) ,
- les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.2. Dans la zone Ng sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, à condition de ne pas accueillir du public, dans la limite de 500m² de surface de plancher par unité foncière

2.1.3. Dans la zone Nh sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.
- l'extension et l'aménagement limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées au 6ème alinéa de cet article).
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- les annexes (piscines, garages et abris de jardins, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies) -non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30m projeté en chaque point de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher →



- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le changement de destination de constructions existantes en vue d'en faire des habitations dans la limite de 200m² de surface de plancher par unité foncière, à condition qu'elle soit située à proximité d'une habitation existante et qu'elle ait une valeur patrimoniale ou architecturale,

2.1.4. Dans la zone Nt sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- Les installations et aménagements extérieurs à l'accueil de public nécessaires aux aires de jeux, de jardin public et de sports ouverts au public, les locaux nécessaires à l'accueil du public et au stockage sans pouvoir dépasser 200m² de surface de planchers créées par unité foncière (en plus des superficies désignées dans le §2.1.3) et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère avec l'existant et ses abords.

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

2.2.1 Dans le secteur de ravinement délimité sur les documents graphiques **seuls sont autorisés:**

- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure,
- les travaux de prévention de l'érosion,

2.2.2. Dans une bande de 20m comptée depuis l'axe des cours d'eaux, ravins, ruisseaux, talwegs et val-lats **seuls sont autorisés:**

- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure,
- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine bâti

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique :** les travaux et l'aménagement de leurs abords sont autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine. Seules seront permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie. les façades donnant sur l'espace public devront être préservées.

2-4 Conditions particulières liées à l'existence de risques technologiques (pipeline d'hydrocarbures)

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent (arrêté du 4 août 2006 portant réglementation de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques):

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), obligation d'informer le transporteur du projet
- dans la zone des dangers graves correspondant aux premiers effets létaux (PEL) sont proscrites la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissement recevant du public (ERP) de la 1ère à la 3ème catégorie,

- dans la zone des dangers très graves (ELS) sont proscrites la construction ou l'extension d'IGH et d'ERP catégorie recevant plus de 100 personnes.

2-5 Rappels:

- *Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.*
- *Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1746 du 29 avril 2008 et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)*
- *Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.*
- *Patrimoine bâti: En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*
- *En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L.123-1-7° du C.U.*
- *Les conduites de transport d'hydrocarbures SPMR génèrent des servitudes d'utilité publique (arrêté du 8 mai 1967.)*

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme

à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être stockées et infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

- Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

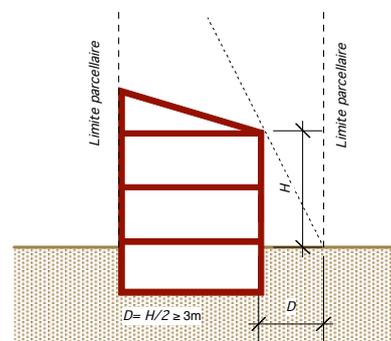
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 10 mètres pour les autres voies.

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

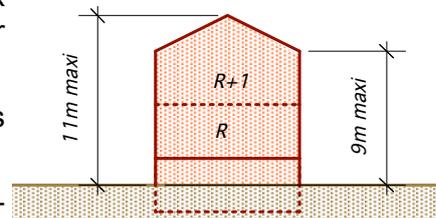
10-1 La hauteur maximale des autres constructions, à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol ou de la voirie publique, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11m au

faîtage. En Ng la hauteur totale pourra être 12m.

Toutefois, dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur moindre ou plus élevée.

Par ailleurs, les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Réhabilitation de bâtiments traditionnels

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

11-3 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.

11-4 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués. La pente des toitures ne dépassera pas 50% (sauf dans le cas de toitures rondes).

Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les terrasses et les toitures-terrasses devront être revêtues de céramique, de dalles béton, de bois ou de terre végétale.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-5 Façade

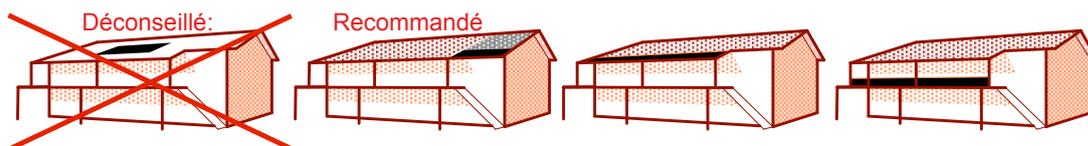
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓

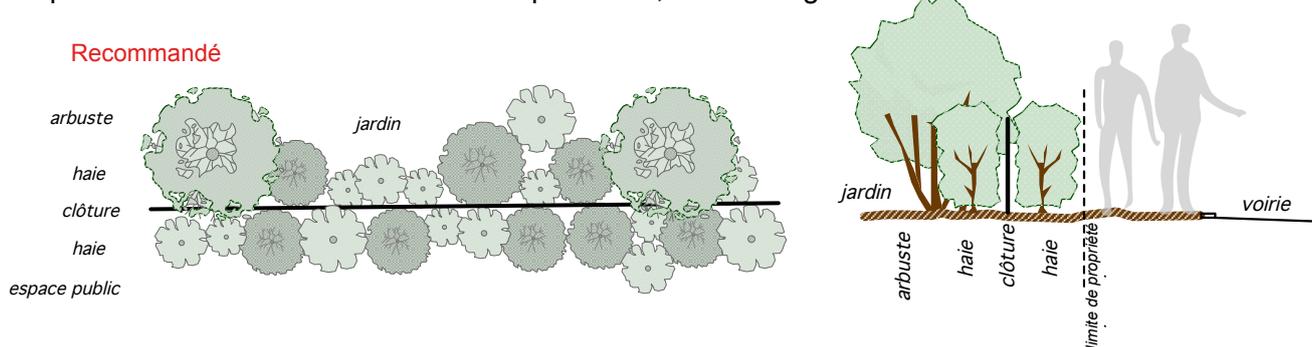


11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article N13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

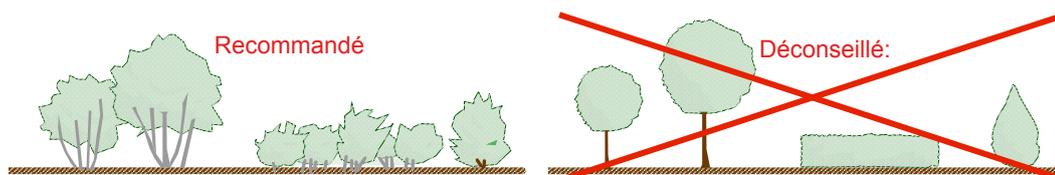
ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.

- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable de Montpellier, le sorbier domestiques, le cornouiller sanguin, le fusain d'Europe...
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

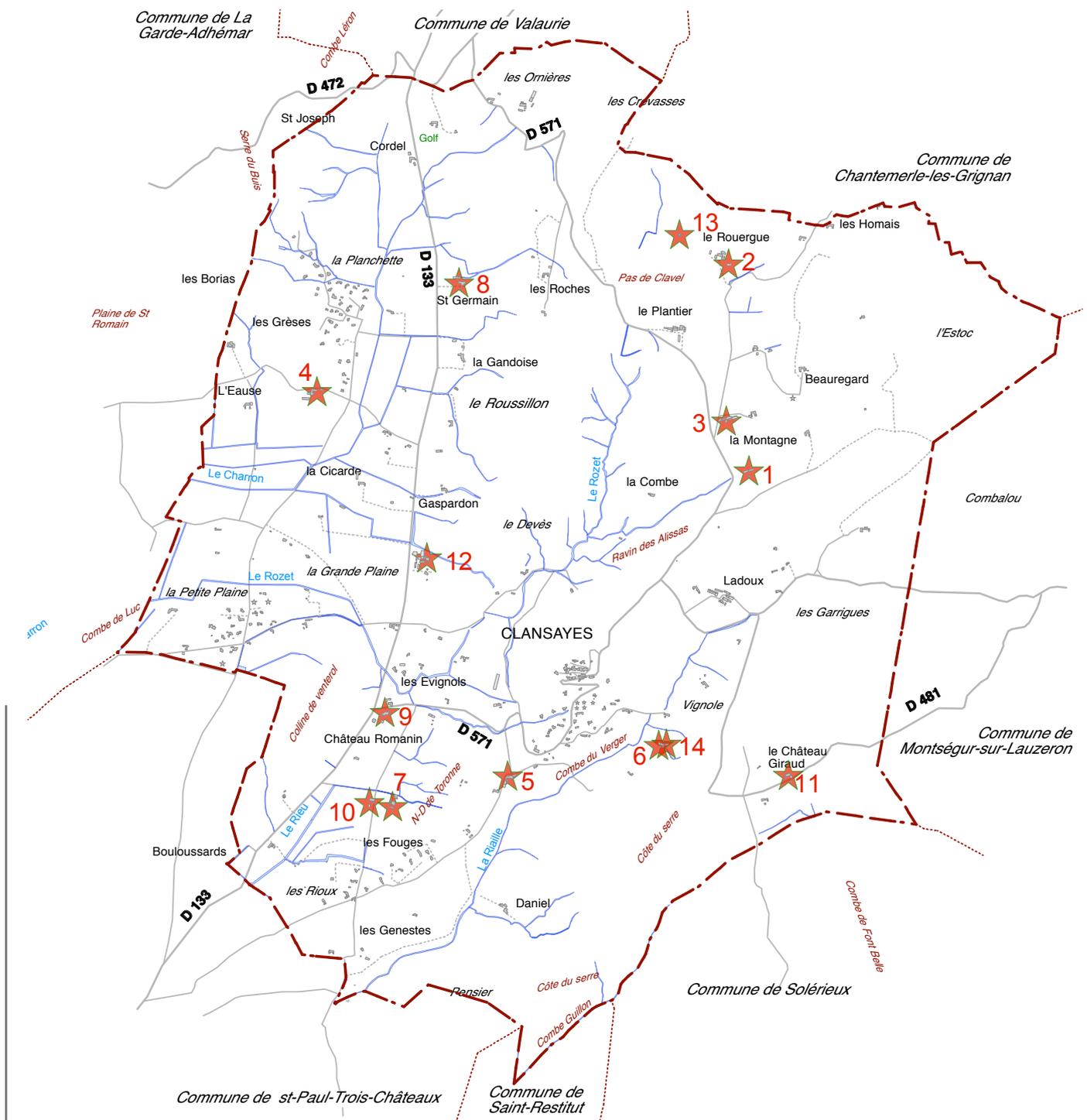
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

Annexe: bâtiments pouvant changer de destination

Liste des bâtiments situés en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial, sans compromettre l'activité agricole, conformément à l'article L-123-3-1 du code de l'urbanisme.

Par équité, sont également listé les changements de destination en zone N.



Bâtiments pouvant changer de destination

1 : La Montagne, parcelle C 66, remises et greniers à foin attenants à l'habitation



2 : Le Rouergue, parcelle C 15, hangar agricole



3 : La Montagne, parcelle C 75, 76, 140, remise agricole



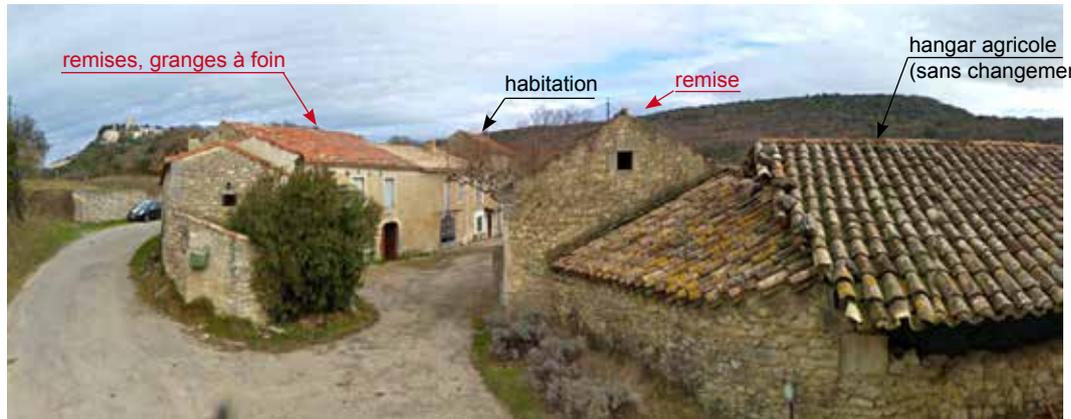
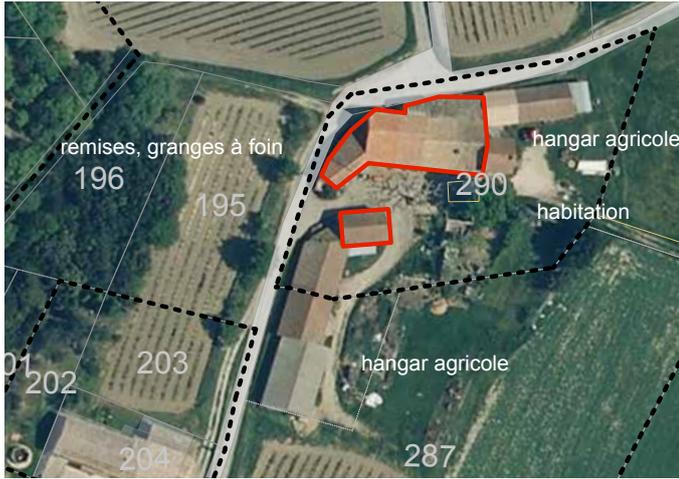
4 : Les Grèses (l'Eau), parcelle ZA 59, hangar agricole remise et grenier



Bâtiments pouvant changer de destination

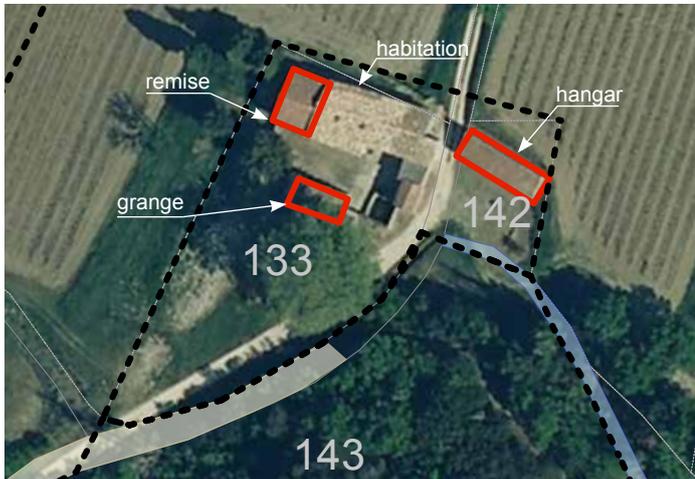
Bâtiments pouvant changer de destination

5 : Les Prés, parcelle G 290, remises, granges à foin



RÈGLEMENT DU PLU DE LA COMMUNE DE CLANSAYES

6 et 14 : La Combe du Verger, parcelles F 133, 142, remise, grange, hangar



7 : Toronne, parcelle H 88, hangar agricole remises, granges et greniers



8 : Saint Germain, parcelles K 114-116, ancienne bergerie



Bâtiments pouvant changer de destination

Bâtiments pouvant changer de destination

9 : Château Romanin, parcelles G 457, 458, 459, 460, remise, grange, grenier, appenti



10: Les Rioux, parcelle ZC 36, hangar agricole et remise



11 : Château Giraud, parcelle F 182, grange, hangar



12 : Gaspardon, parcelle G 101, grenier, remise



Bâtiments pouvant changer de destination

Bâtiments pouvant changer de destination

13: Le Rouergue, parcelle C 114, ancien poulailler

