

COMMUNE DE PAULHAGUET

Département de la HAUTE LOIRE


PLAN LOCAL D'URBANISME



Approuvé le 31.01.2005
Rev. Simpl. 25.07.2008
{ Rev. Simpl. 29.04.2014 }
{ Modification 29.04.2014 }
16.06.2014

- 3 -

Règlement

Indice	Date	Observation	01-201-CPAUL001
0	30/09/1997	Mise en élaboration par DCM	 9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 E-mail : contacts-63@gaudriot.net
1	2 Déc. 2002	Arrêté	
2		Approuvé	
Responsable d'affaire : Nathalie BACHELET		Dressé par : Nathalie BACHELET	Vérifié par : Nathalie BACHELET

Commune de PAULHAGUET

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Approbation : 31.01.2005

Revision simplifiée n°2 : 25.07.2008

Modification n°1 : 16.06.2014

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.16 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PAULHAGUET

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

Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

A – les règles générales de l'Urbanisme fixées par :

Les articles R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Localisation et desserte des constructions :

- **Article R.111.2.:** 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- **Article R.111.3.2.:** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111.4. :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

- **Article R.111.15.** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas de cohérence territoriale intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2^{ème} alinéa de l'article R.122.22.

Aspect des constructions :

- **Article R.111.21.** : 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.

B – Les articles L.111.9, L.111.10 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations.

- **Article L.111.9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111.10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut de surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par un organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'état dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorisation administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

C – les servitudes d'utilité publiques décrites au document annexé au présent P.L.U.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES

1 – PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Le règlement de chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol et opérations d'aménagement faisant l'objet de réglementations particulières et notamment à celles qui font l'objet d'un contrôle a priori ou a posteriori de l'autorité compétente et du représentant de l'Etat, à savoir :

- 1 – Les constructions (logements, annexes, commerces, locaux à usages de services, de bureaux, ...) soumises à permis de construire (articles L.421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 2 – Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées
- 3 – Les campings soumis à autorisation préalable
- 4 – Les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable (articles R.443.1 et R.443.16 du Code de l'Urbanisme).
- 5 – Les modes divers d'utilisation du sol : clôtures, installations nécessaires parc d'attractions et aux aires de stationnement de véhicules, affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation préalable (articles R.441.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme)
- 6 – L'utilisation du sol, défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier sont soumis à autorisation préalable (articles R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme)

2 – BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

3 – BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zones et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit, procèdent dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors d'œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles:

Les zones urbaines :

- UA : Zone de centre ancien
- UB : Zone d'extension, correspondant aux faubourgs et lotissements récents
- UI : Zone réservée pour les activités artisanales ou commerciales

Les zones à urbaniser :

AU et AUB: Zone à urbaniser réservée à de l'habitat

Les zones agricoles :

A : Zone agricole protégée

Les zones naturelles :

N: Zone naturelle de protection absolue

Leur délimitation est reportée au document graphique dit "plan de zonage".

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9. et R.123.32. du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés ou haies à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les secteurs soumis au risque inondation.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE – RAPPEL REGLEMENTAIRE

- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et ses décrets d'application, notamment le décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, publié au journal officiel du 19 janvier 2002.

- 1 - le permis de construire, le permis de démolir et l'autorisation d'installations et travaux divers entrent dans le champ d'application du décret du 16 janvier 2002 pour autant que les aménagements, ouvrages ou travaux concernés sont localisés dans une zone géographique et/ou excèdent un seuil d'emprise au sol préalablement définis par arrêté du préfet de région.
- 2 - les autorisations de lotir en revanche doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie.
- 3 - les créations de zones d'aménagement concerté sont soumises au même régime de saisine systématique de préfet de région.

- 4 - les déclarations d'urbanisme prévues par l'article L 422-2 du code de l'urbanisme relèvent, quant à elles, soit de l'autosaisine du préfet de région, soit d'une saisine effectuée à l'initiative de l'autorité compétente pour recevoir la déclaration quand elle dispose d'informations sur une éventuelle présence de vestiges archéologiques.

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Découvertes fortuites :

Article 14 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. Le Ministre des Affaires culturelles peut faire visiter les lieux où des découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par le Maire.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspond au centre traditionnel du bourg. Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone.
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.)
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les extensions de bâtiments agricoles.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres et aucun passage sous porche inférieur à 3.5 mètres de hauteur.
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Dans l'intérêt général, certaines mesures contribueront à la mise en valeur du domaine bâti. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien que l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunication doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des immeubles, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.

Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est souhaitable de les réaliser en souterrain aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

- La construction à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer est obligatoire pour tous ses niveaux, sauf dans le cas de création de passages sous arcades à rez-de-chaussée.
- Des reculs ou avancées par rapport à l'alignement sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu. Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de la construction d'annexes, escaliers, balcons, auvent, véranda,...
- Par rapport à la limite arrière des terrains, les constructions devront s'implanter soit en limite, soit de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse la totalité de l'îlot ou si la parcelle présente une longueur de façade sur rue qui excède 35 mètres ou lorsque le respect de la règle conduirait à des solutions incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 12 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.

- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans les tons de beiges ou ocrés.
- Les toitures existantes devront être conservées et restaurées avec des tuiles de terre cuite de couleur rouge unie sauf autorisation particulière du service départemental de l'architecture pour leur remplacement par d'autres matériaux.
- Les toitures neuves seront réalisées en tuiles de terre cuite de couleur rouge unie.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivant :
 - reconstruction de bâtiments après sinistre
 - changement de destination ou d'affectation
 - aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants
- Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parking communs correspondant à une demi place par logement
 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
 - Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente
 - Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du Plan Local d'Urbanisme est une zone d'extension du bourg. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces ou de locaux professionnels à usage artisanal, commercial et de services.

Un secteur "ri" a été défini : il correspond à la zone inondable de la Sénouire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone UBri devra faire l'objet de demandes au titre de la rubrique 2.5.4 du décret n°93.6743 du 29 mars 1993 modifié pris en application de la loi sur l'eau.

Toute construction, installation, clôture, exhaussement ou excavation du sol, etc..., respectera les prescriptions formulées par les services de l'Etat.

Les constructions en zone UBri seront implantées à une altitude minimum correspondant à l'altitude de la crue centennale + 30 centimètres.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie à grande circulation, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (systèmes séparatif).
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

- Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 8 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans les tons de beiges ou ocrés.
- Les toitures existantes devront être conservées et restaurées avec des tuiles de terre cuite de couleur rouge unie sauf autorisation particulière du service départemental de l'architecture pour leur remplacement par d'autres matériaux.
- Les toitures neuves seront réalisées en tuiles de terre cuite de couleur rouge unie.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.

Divers :

En zone UBri, les constructions sur sous-sol sont interdites.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente
- Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs situés à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.

- Dans le quartier de Bellemont / le Breuil, il est créé une zone non aedificandi de 10 m d'emprise, le long de la route départementale n° 22. Cette zone non aedificandi est destinée à la réalisation d'une plantation d'alignement marquant l'entrée du bourg.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uco

La zone Uco du Plan Local d'Urbanisme est une zone de développement de commerces et d'activités à proximité du bourg. Elle est destinée à l'implantation de commerces ou de locaux professionnels à usage artisanal, commercial et de services.

Un secteur "ri" a été défini : il correspond à la zone inondable de la Sénouire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Uco1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone.
- Les constructions à usage industriel, sauf l'extension de l'existant
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneu usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

ARTICLE Uco 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone Ucori devra faire l'objet de demandes au titre de la rubrique 2.5.4 du décret n°93.6743 du 29 mars 1993 modifié pris en application de la loi sur l'eau.

Toute construction, installation, clôture, exhaussement ou excavation du sol, etc..., respectera les prescriptions formulées par les services de l'Etat.

Les constructions en zone Ucori seront implantées à une altitude minimum correspondant à l'altitude de la crue centennale + 30 centimètres.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uco 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, les accès doivent être positionnés de façon à ce que les véhicules puissent pénétrer sur les terrains attenants, sans marquer d'arrêt sur la voie départementale, avec un recul minimal par rapport à l'alignement de 5m.
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, les accès doivent être limités et regroupés enfin d'en réduire le nombre.
- L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte, être adapté à l'usage et au trafic qu'elle recevra et être carrossable.

ARTICLE Uco 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (systèmes séparatif).
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE Uco 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE Uco 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements de constructions lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE Uco 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE Uco 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Uco 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 9 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE Uco 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans les tons de beiges ou ocrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures végétalisées sont admises
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.

Divers :

En zone Ucori, les constructions sur sous-sol sont interdites.

ARTICLE Uco 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente
- Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE Uco 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs situés à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uco 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S n'est pas réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone UI du Plan Local d'Urbanisme est une zone réservée aux activités artisanales et commerciales.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.441.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme), excepté les aires de stationnement.
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements d'activités.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes, sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (systèmes séparatif).
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle, cette règle ne s'applique pas.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 7 mètres pour les habitations, 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la couleur des constructions existantes c'est-à-dire des tonalités ocres et beiges.
- Les toitures des habitations seront réalisées en tuiles de couleur rouge unie.
- Pour les bâtiments à usage d'activités, les toitures seront à deux pentes et de teinte rouge.
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants, les toitures seront dans le même matériau que la couverture du bâtiment d'origine sauf s'il est contraire à l'intérêt de l'environnement.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.
- Les clôtures murées sont interdites.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage d'activités : 1 place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera des aires de stockage et de dépôts de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que les surfaces de stockage et de dépôts soient dissimulées par des haies végétales constituées d'essences variées et locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

La zone US du Plan Local d'Urbanisme correspond à un futur pôle sportif, social et de services publics à proximité du bourg. Elle est destinée à l'implantation d'équipements à vocation sportive, social et de services publics.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneu usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seul sont autorisés les équipements et installations à vocation sportive, social et de services publics.

Les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie à grande circulation, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte, être adapté à l'usage et au trafic qu'elle recevra et être carrossable.

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (systèmes séparatif).
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements de constructions lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 12 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans les tons de beiges ou ocrés.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures végétalisées sont admises
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisées dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.

ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface hors œuvre nette de vente
- Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.
- En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs situés à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S n'est pas réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitat. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone nécessite une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I – NATUREL DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Aucune construction ou utilisation n'est admise.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...)
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux
- Le changement de destination des bâtiments existants

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, l'Allier, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B – eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

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

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

- Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Des implantations différentes seront autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptés horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 8 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Elles doivent être constituées, soit par des haies champêtres, soit par des grillages accompagnés de haies champêtres.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements classés, à conserver et à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III- POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation, susceptible d'accueillir des constructions à usages dominant d'habitation.
Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur AUb1 ne pourra être aménagé que sous la forme d'une opération avec une taille minimum d'opération de 1 hectare.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions destinées à l'élevage des animaux
- Les constructions à usage agricole
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.)
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le secteur AUb1 ne pourra être aménagé que sous la forme d'une opération avec une taille minimum d'opération de 1 hectare.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Le long des voies très fréquentées, l'accès doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie à grande circulation, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Voirie :

- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossable.

ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (systèmes séparatif).

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE Aub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Aub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions respectera les marges de recul portées au plan.
- Les constructions s'implanteront à 5 mètres au moins de l'axe des voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE Aub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE Aub 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Aub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée à l'égout des toitures. Elle ne peut excéder 7 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative :

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle dans les tons de beiges ou ocrés.
- Les toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite de couleur rouge unie.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- Les clôtures ou doublement de clôture réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit.

ARTICLE AUB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique de circulation.

ARTICLE Aub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions légères de types abri de jardin, cabanon,... devront être masquées par de la végétation rustique d'essences locales.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Aub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A du Plan Local d'Urbanisme est une zone naturelle, non équipée, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sa vocation est agricole.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole, en tant qu'activité principale du demandeur.
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) sauf : les installations agricoles et l'aménagement des installations existantes.
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone.
- Les constructions à usage industriel.
- Le changement de destination des constructions.
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- Les installations et travaux divers (article R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme) excepté les affouillements et exhaussements de sol.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles autorisées sont les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les campings à la ferme et aires naturelles de camping.
- Lors de la création de nouveaux sites d'exploitation, les constructions nouvelles liées à l'activité agricole devront être implantées à une distance de 100 mètres par rapport aux zones U et AU.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque l'accès se fait à partir d'une voie à grande circulation, il devra être aménagé de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement est obligatoire.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

- Les bâtiments nouveaux d'exploitation seront édifiés à 12 mètres de l'axe des voies départementales et 5 mètres pour les autres voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres.
- Dans le cas de la création de nouveaux sites d'exploitation, lorsque le nouveau bâtiment est situé en limite de zone pouvant recevoir de l'habitat, la distance par rapport à la limite de zone devra être supérieure à 100 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

- Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout des toitures ; à 3 mètres pour celles de types abris de jardin, cabanes de pêche, cabanons,...

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des éléments techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisées dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Elles doivent être constituées, soit par des haies champêtres, soit par des grillages accompagnés de haies champêtres.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.13 à R 130.24 du code de l'urbanisme.
- Les constructions légères de types abri de jardin, cabanons, cabanes de pêches,... devront être masquées par de la végétation rustique d'essences locales.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Le secteur NL correspond à des espaces réservés pour accueillir des activités et équipements de loisirs.

Un secteur inondable a été défini avec les indices "ri" et "i". Se référer aux cartes d'aléas des zones inondables de la vallée de la Sénouire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Aucune construction ou utilisation n'est admise en zone N, sauf en NL où les constructions destinées à des équipements sportifs, de loisirs ou de détente et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement seront autorisées.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension mesurée des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination ou d'affectation des bâtiments existants, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,

- Les extensions des bâtiments agricoles. Celles-ci devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux zones U et AU,
- L'installation d'équipements pour le camping,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...)
- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.
- L'urbanisation des **zones NLi et NLri** devra faire l'objet de demandes au titre de la rubrique 2.5.4 du décret n°93.6743 du 29 mars 1993 modifié pris en application de la loi sur l'eau.
Toute construction, installation, clôture, exhaussement ou excavation du sol, etc..., respectera les prescriptions formulées par les services de l'Etat.
Les constructions en **zones NLi et NLri** seront implantées à une altitude minimum correspondant à l'altitude de la crue centennale + 30 centimètres.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

- Toute ouverture de voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B – eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

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

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

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

Les constructions le long devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptés horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les aménagements liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés à la toiture, pour éviter un effet de superstructure surajoutée.
- Les éléments et projets d'architecture contemporaine, innovants par rapport aux règles définies dans le présent règlement sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil.

Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Elles doivent être constituées, soit par des haies champêtres, soit par des grillages accompagnés de haies champêtres.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements classés, à conserver et à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur NL, le COS est fixé à 0,35.