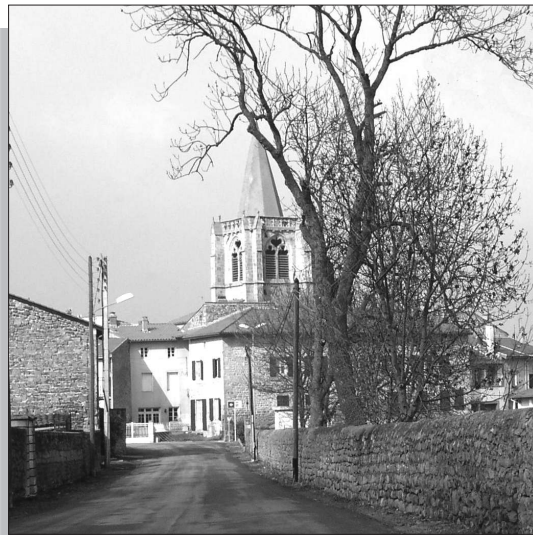


COMMUNE DE
PERIGNEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



4 • R E G L E M E N T

APPROBATION : 06/03/2006

MODIFICATION :

epures
l'Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I :	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE II :	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	15
CHAPITRE III :	25
REGLEMENTATION DE LA ZONE UC.....	25
CHAPITRE IV :	35
REGLEMENTATION DE LA ZONE UD.....	35
CHAPITRE V :	45
REGLEMENTATION DE LA ZONE UH.....	45
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
CHAPITRE VI :	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	57
CHAPITRE VII :	61
REGLEMENTATION DE LA ZONE AUc.....	61
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
CHAPITRE VIII :	73
REGLEMENTATION DE LA ZONE A	73
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	81
CHAPITRE IX :	83
REGLEMENTATION DE LA ZONE N	83
ANNEXE : DEFINITIONS	91

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Périgueux

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

2.1/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- * **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- * **R 111.3** : Prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque
- * **R.111.3.2.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- * **R 111.4** : refus pour desserte insuffisante.
- ***R111.14.2** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- * **R 111.15** : Directives nationales d'aménagement.
- * **R 111.21** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.
- * **l'article 111.3** du code rural

2.2/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :
R 111.26.1, R111.26.2

2.2.1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.

2.2.2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

2.2.3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

2.3/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U

- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les dispositions du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C Rhône-Alpes) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers), prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.
- La loi relative au développement et à la protection de la Montagne (loi 85.30 du 9 janvier 1985)
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n) 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plan d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire

2.4/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

2.5/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le précablage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en

conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

3.1/ Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini à l'article R 123.10 du Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de M2 de planchers hors-œuvre nette, susceptible d'être construit par M2 de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

3.2/ Application du Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

De la sorte, et selon les prescriptions de l'article L 111.5 : "il ne peut plus être construit sur toute ou partie d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte-tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division...".

Pour connaître le droit de construire, il convient en tenant compte des paragraphes précédents, de connaître :

* la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 et R 332.16 du Code de l'Urbanisme (c'est à dire : cession gratuite en vue de l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques dans la limite maximum de 10 % de la superficie du terrain ; cession du même ordre pour le compte des organismes de distribution publique d'électricité et de gaz, dans la limite des 10% de superficie du terrain).

* La superficie hors-oeuvre nette, c'est à dire selon l'article R112.2 :

" la surface de planchers hors-oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

La surface de planchers hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

-a) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal industriel ou commercial ;

-b) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ;

-c) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments ou des portes de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.

-d) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

-e) Dans les maisons individuelles, une déduction forfaitaire de 5 % est pratiquée sur la surface nette au titre de l'isolation de la construction.

3.3/ Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme
- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants
- Clôtures article L 441.2
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et R 442.14.

ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

5.1/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

Il s'agit des zones :

- * UA : cette zone correspond au bourg
- * UC : cette zone comprend les extensions du bourg, elle est moyennement ou peu dense.
- * UD : cette zone comprend des bâtiments déjà édifiés et qui sont partiellement desservis par des équipements
- * UH : cette zone correspond aux hameaux traditionnels équipés. Elle comprend un sous-secteur UHn correspondant aux hameaux traditionnels à assainissement autonome.

5.2/ LES ZONES A URBANISER

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction temporaire de construire et lier cette autorisation à une modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit des zones :

- * AU : secteur non équipé réservé à une urbanisation future à destination principalement d'habitat. Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme
- * AUc : secteur insuffisamment équipé destiné à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et sous forme d'opération d'ensemble. cette zone comprend :
 - un sous-secteur AUca urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble
 - un sous-secteur AUcb dans laquelle les constructions sont autorisées au coup par coup.

5.3/ LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

5.4/ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages et plus généralement de son caractère naturel. La zone N comprend un sous secteur Nca réservé à l'exploitation de carrières.

5.5/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur les plans de zonage n° 5a, 5b et 5c et sont énumérés dans le document n°6.

ARTICLE DG 6 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

6.1/ Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée. Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol à concurrence de la surface de plancher existante avant sinistre peut être exonéré de contre-parties financières dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

6.2/ Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 7 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra être protégée contre les incendies selon la réglementation en vigueur

Les nouvelles voies devront être adaptées aux engins de lutte contre l'incendie et aux engins de secours.

ARTICLE DG 8 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Les nouveaux accès privés le long des routes départementales n°32, 105, et 498 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application de l'article L113-2 du code de la voirie routière du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- les accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public
- regroupement des accès hors des agglomérations tous les 400 à 600 m
- distances de visibilité en sortie des accès : l'usager doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.
- la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.
- dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

- Recul des constructions :

* en bordure de routes départementales ; les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

* recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante :

les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- . la demi assiette de la route projetée
- . une fois et demi le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- . une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

* recul des obstacles latéraux :

le recul à observer est de 7 m du bord de la chaussée ou de 4 m mini derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

* recul des extensions de bâtiments existants :

les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul mini sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m mini derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissière ou merlon de terre)

* Les constructions nouvelles en contre bas de la route devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre)

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
32	RIL	4	15 m	15 m
105	RIL	3 et 4	15 m	15 m
498	Route à grande circulation et RS	1	75 m si application Loi Barnier ou 35 m si dérogation Loi Barnier	75 m si application Loi Barnier ou 25 m si dérogation Loi Barnier

Les marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

ARTICLE DG 9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone desservie par les réseaux à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités et d'équipements publics où il existe une continuité bâtie, réalisée soit par les bâtiments soit par des murs de clôture maçonnés

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Toutes constructions et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les constructions à usage agricole, de quelque nature que ce soit
- 1.7 Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.8 Les installations classées autres que celles prévues à l'article UA 2

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

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- 2.2 les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, boulangerie, laverie, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferie ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.3 Les abris pour animaux non liés à l'activité agricole à condition que leur surface totale n'excède pas 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute. Un seul abri ne sera autorisé par tènement ou îlot de propriété
- 2.4 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- 2.5 les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas soumises au régime des installations classées

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

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

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Dans le cas où la parcelle est concernée par un alignement, une ligne de recul ou un emplacement réservé, le niveau de l'accès sera compatible avec le niveau de la voie existante, à modifier ou à créer.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

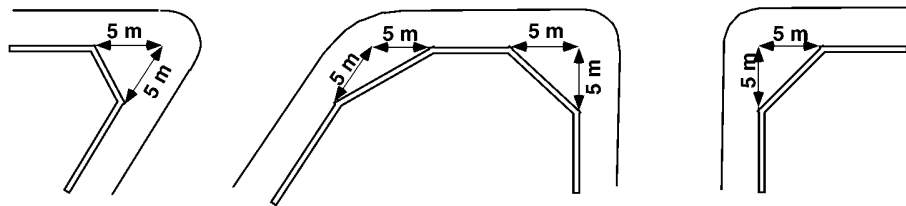
- pour les alignements indiqués aux plans de zonage, à l'alignement des voies publiques ou privées existantes.
- pour les autres voies, à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé ; permette de préserver la continuité minérale de la rue.

6.2. Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement suivant le croquis ci-dessous.

La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5m

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements est celui d'une voie privée.



6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 ci-avant sont possibles :

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.
- . lorsque la continuité de la rue est déjà assurée par une construction édifiée à l'alignement

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

7.1 Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

- 7.2. . Sur la profondeur correspondant au bâti continu, les constructions peuvent s'implanter :
- soit d'une limite latérale à l'autre
 - soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

- 7.3 Au delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bord de voie, les constructions peuvent s'implanter :
- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excède pas 4 m de hauteur sur la limite séparative
 - . s'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction
 - . dans le cas de maisons individuelles groupées ou jumelées

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

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines. Cette règle ne s'applique pas aux annexes (du type garages, buanderies ...)

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur :

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

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- . d'une hauteur absolue
- . d'une hauteur relative.

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (sauf des annexes et des équipements publics) ne doit pas excéder 12 m

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 5 m.

Des hauteurs plus élevées pourront éventuellement être proposées pour des constructions particulières (du type équipements publics, château d'eau ...)

L'aménagement ou la reconstruction à l'identique de l'existant concernant les bâtiments particuliers (église...) est autorisée.

10.2.2. Hauteur relative :

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé. H inférieure ou égale à 2L (L étant la largeur de la voie).

L'alignement opposé étant défini soit par le bâti s'il est en bordure de voie (chaussée + trottoir), soit par la limite entre l'espace public et privé, soit par la limite fictive de la voie en cas de place.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
 - Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
 - Les couvertures seront exécutées :
 - soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.
- Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)
Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faîtages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)
- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- les aires de stationnement nécessaire aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

* pour les activités :

de prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de la clientèle, aux livraisons et stationnement des divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non Réglementé

CHAPITRE III : REGLEMENTATION DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone péri centrale présentant un tissu urbain plus lâche . Elle correspond aux extensions récentes du bourg.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Toutes constructions et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.5. Les terrains de camping et de caravaning, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit
- 1.7. Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.8. Les installations classées autres que celles prévues à l'article UC 2

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

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- 2.2 les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, boulangerie, laverie, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferie ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.3 les abris pour animaux non liés à l'activité agricole à condition que leur surface totale n'excède pas 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute. Un seul abri ne sera autorisé par tènement ou îlot de propriété
- 2.4 les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas soumises au régime des installations classées
- 2.5 Le stationnement des caravanes isolées pour une période inférieure à 4 mois
- 2.6 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès situés hors des portes d'agglomération, le long des routes départementales, devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales

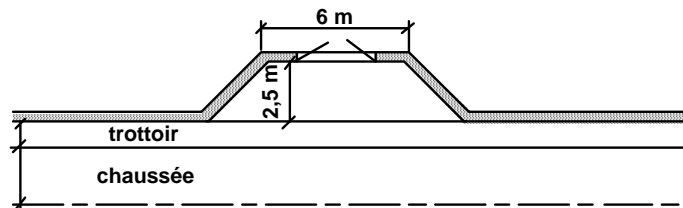
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès. Des accès supplémentaires pourront être autorisés en cas de nécessités reconnues en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée comme l'indique à titre indicatif le croquis ci-dessous.



3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

L'emprise des voies créées ne devra pas être inférieure à 8 m

La plate-forme pourra être réduite à 6m minimum si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement à la charge du propriétaire.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

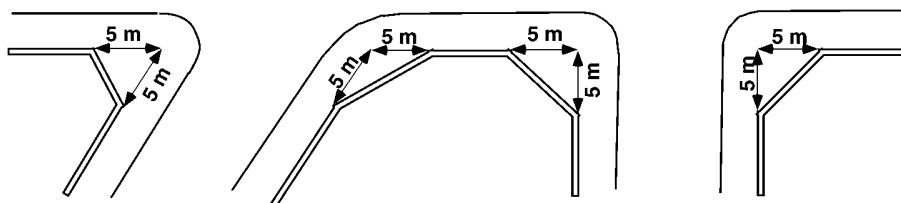
6.1. les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes à modifier ou à créer.

Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

6.2. Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 m

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



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

7.1 Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excède pas 4 mètres de hauteur sur la limite séparative
 - . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction
 - . dans le cas de maisons individuelles groupées ou jumelées

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur :

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

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (sauf des annexes) ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 5 m.

Des hauteurs plus élevées pourront éventuellement être proposées pour des constructions particulières (du type équipements publics, château d'eau ...)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faîtages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - . soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - . soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - . soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offriront les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus.

Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.

- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)
Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les façades devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)
- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- les aires de stationnement nécessaire aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

* pour les activités :

de prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de la clientèle, aux livraisons et stationnement des divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

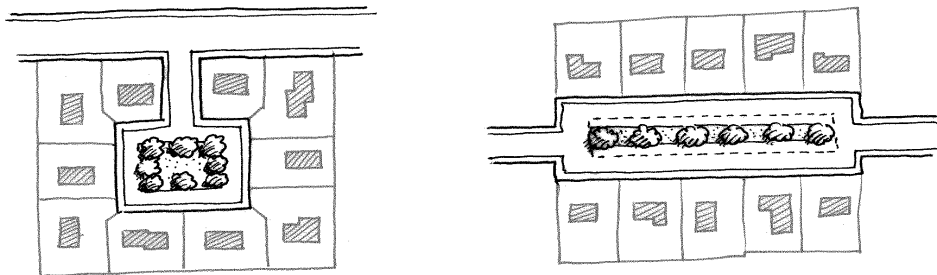
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Tout lotissement devra comprendre un espace de convivialité à aménager, en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au vingtième de la surface du lotissement. Voir les croquis joints à titre indicatif.



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition : le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par le rapport entre la surface hors d'œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors œuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation du sol ne pourra excéder 0,30.

CHAPITRE IV : REGLEMENTATION DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle dans laquelle existe un habitat diffus à conserver. Il s'agit d'une zone partiellement équipée (assainissement autonome) et dans laquelle il n'est pas prévu de renforcer les équipements existants.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les constructions à usage agricole, de quelque nature que ce soit
- 1.7 Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.8 Toutes les installations classées

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 les constructions à usage artisanal, de commerce ou de service à condition qu'elles ne soient pas soumises au régime des installations classées
- 2.2 les constructions autorisées à condition que les équipements existants soient suffisants et que l'assainissement soit réalisable conformément au présent règlement et qu'ils n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité.
- 2.3 les nouveaux bâtiments et les extensions des bâtiments existants autres que les bâtiments à usage d'activité à condition de ne pas excéder 250 m² (y compris la surface existante) de surface de plancher Hors Oeuvre Nette totale
- 2.4 les abris pour animaux non liés à l'activité agricole à condition que leur surface totale n'excède pas 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute. Un seul abri ne sera autorisé par tènement ou îlot de propriété
- 2.5 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- 2.6 les nouveaux bâtiments d'activité et l'extension des bâtiments d'activité existants sont autorisés à condition de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher Hors Oeuvre Nette totale

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès situés hors des portes d'agglomération, le long des routes départementales, devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

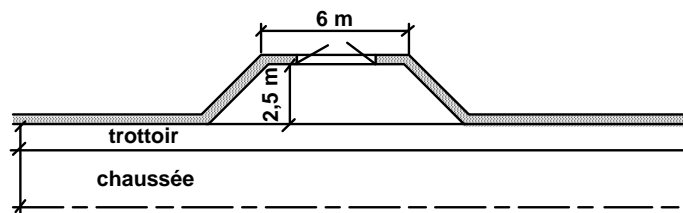
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée comme l'indique à titre indicatif le schéma ci-dessous.



3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

L'emprise des voies créées ne devra pas être inférieure à 8 m

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du résultat de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.

Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...)

Dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de la Mare, pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, la réalisation d'une étude à la parcelle est rendue obligatoire par arrêté préfectoral pour la réalisation ou la réhabilitation des assainissements.

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, au frais de son propriétaire, dans un délai de 18 mois maximum après la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain doit avoir une superficie minimum permettant la réalisation satisfaisante de l'assainissement individuel préconisé par la réglementation en vigueur s'il n'est pas raccordable à un réseau existant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

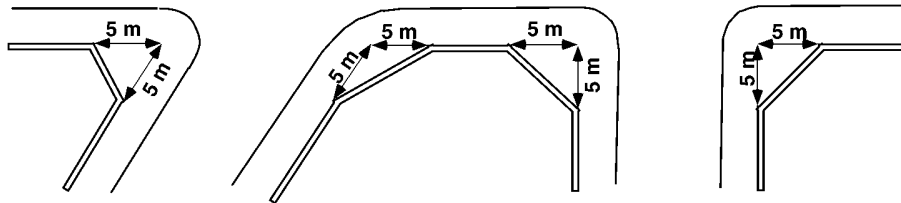
6.1. les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

6.2 Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 m

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excède pas 4 mètres sur la limite séparative
 - . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur :

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

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (sauf des annexes) ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 5 m.

Des hauteurs plus élevées pourront éventuellement être proposées pour des constructions particulières (du type équipements publics, château d'eau ...)

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faîtages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
 - Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
 - Les couvertures seront exécutées :
 - . soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - . soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - . soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.
- Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)
Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un

dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures est autorisée.

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)
- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures est autorisée.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- les aires de stationnement nécessaire aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

* pour les activités :

de prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de la clientèle, aux livraisons et stationnement des divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par le rapport entre la surface hors d'œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors œuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation du sol ne pourra excéder 0,25

CHAPITRE V : REGLEMENTATION DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone correspondant aux villages anciens et équipés de la commune où les bâtiments sont construits, en majorité, en ordre continu.
Elle comprend un sous secteur UHn correspondant aux villages anciens à assainissement autonome.*

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes constructions et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation de constructions compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les constructions à usage agricole
- 1.7 Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.8 Toutes les installations classées

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 Les constructions à usage artisanal, de commerce ou de service à condition qu'ils ne soient pas soumis au régime des installations classées
- 2.2 Les abris pour animaux non liés à l'activité agricole à condition que leur surface totale n'excède pas 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute. Un seul abri ne sera autorisé par tènement ou îlot de propriété
- 2.3 Dans le secteur UHn, les constructions autorisées à condition que les équipements existants soient suffisants et que l'assainissement soit réalisable conformément au présent règlement et qu'ils n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité.
- 2.4 Dans le secteur UHn, les nouveaux bâtiments et les extensions des bâtiments existants autres que les bâtiments à usage d'activité, à condition de ne pas excéder 250 M2 (y compris la surface existante) de surface de plancher Hors Oeuvre Nette totale
- 2.5 Les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- 2.6 Dans le secteur UHn, les nouveaux bâtiments d'activité et l'extension des bâtiments d'activité existants sont autorisés à condition de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher Hors Oeuvre Nette totale

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès situés hors des portes d'agglomération, le long des routes départementales, devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

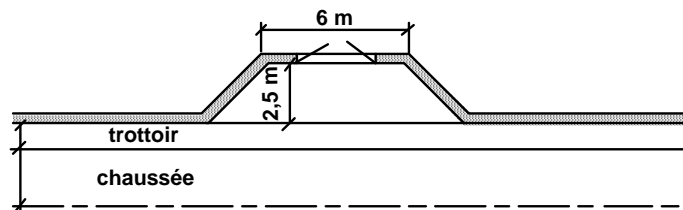
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée comme l'indique à titre indicatif le croquis ci-dessous.



3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Dans le cas où la parcelle est concernée par un alignement, une ligne de recul ou un emplacement réservé, le niveau de l'accès sera compatible avec le niveau de la voie existante, à modifier ou à créer.

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du résultat de la carte d'aptitude des sols résultant du schéma directeur d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.

Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...)

Dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de la Mare, pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, la réalisation d'une étude à la parcelle est rendue obligatoire par arrêté préfectoral pour la réalisation ou la réhabilitation des assainissements.

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement, au frais de son propriétaire, dans un délai de 18 mois maximum après la réalisation du réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UH aucun minimum de superficie n'est exigé.

En UHn, tout terrain doit avoir une superficie minimum permettant la réalisation satisfaisante de l'assainissement individuel préconisé par la réglementation en vigueur s'il n'est pas raccordable à un réseau existant.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

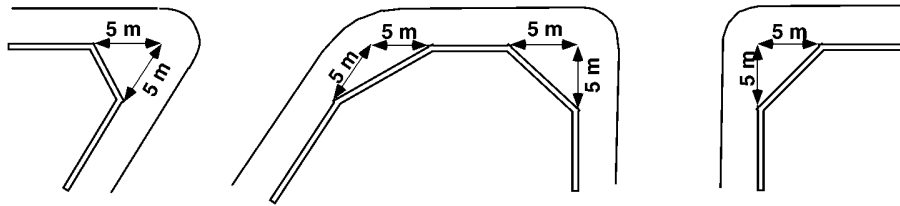
6.1. les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

6.2. Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir à l'angle de deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement suivant le croquis ci-dessous.

La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5m

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements est celui d'une voie privée.



6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 ci-avant sont possibles :

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- . lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait
- . lorsque la continuité de la rue est déjà assurée par une construction édifiée à l'alignement

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2. . Les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

2.4 Au delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bord de voie, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excède pas 4 m de hauteur sur la limite séparative
 - . si il existe une construction en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines. Cette règle ne s'applique pas aux annexes (du type garages, buanderies...).

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur :

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

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- . d'une hauteur absolue
- . d'une hauteur relative.

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (sauf des annexes) ne doit pas excéder 9 m

La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies...) ne doit pas excéder 5 m

Des hauteurs plus élevées pourront éventuellement être proposées pour des constructions particulières (du type équipements publics, château d'eau ...)

10.2.2. Hauteur relative :

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure au double de la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé. H inférieure ou égale à 2L (L étant la largeur de la voie).

L'alignement opposé étant défini soit par le bâti s'il est en bordure de voie (chaussée + trottoir), soit par la limite entre l'espace public et privé, soit par la limite fictive de la voie en cas de place.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)
Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- les aires de stationnement nécessaire aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

* pour les activités :

de prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de la clientèle, aux livraisons et stationnement des divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non Réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future à destination principalement d'habitat et d'artisanat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.
Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

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

7.1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excède pas 4 mètres sur la limite séparative
 - . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur :

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

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (sauf des annexes) ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 5 m.

Des hauteurs plus élevées pourront éventuellement être proposées pour des constructions particulières (du type équipements publics, château d'eau ...)

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).

- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII : REGLEMENTATION DE LA ZONE AUC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante d'habitat sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la réalisation du réseau d'assainissement notamment à Nus et à Dicle.

Toute opération devra permettre un aménagement cohérent de la zone.

Elle comprend :

- un sous-secteur AUca urbanisable sous forme d'opérations d'ensemble
- un sous-secteur AUcb dans laquelle les constructions sont autorisées au coup par coup.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Toutes constructions et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.5. Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les constructions à usage agricole, de quelque nature que ce soit
- 1.7. Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.8. Les installations classées autres que celles prévues à l'article AUc 2

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

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- 2.2. les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (du type droguerie, boulangerie, laverie, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferie ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.3 toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises qu'à conditions de la réalisation des équipements nécessaires et de leur raccordement aux réseaux publics à la charge de l'aménageur. En l'absence de réseaux publics dans les secteurs de Nus et Dicles, l'extension, la transformation et l'aménagement de l'existant limité à 250 m² de SHON total

sans création de plus d'un logement supplémentaire est autorisé. Les bâtiments inférieurs à 40 m² de SHOB sont exclus de cette possibilité.

2.4 toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone.

2.5 La zone AUca, pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération sur la totalité de la zone ou à condition d'aménager un minimum de 4000 m² de terrain.

Le schéma d'aménagement proposé devra respecter les « orientations d'aménagement » pièce n°3a du dossier de Plan Local d'Urbanisme; et montrer l'insertion du projet dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci.

Lorsqu'en fin d'opération la superficie restante ne permet pas la réalisation d'une autre opération de cette importance, la construction de maisons pourra être admise sans tenir compte de la norme fixée ci-dessus dans le respect des règles générales applicables à la zone.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

2.6. Les abris pour animaux non liés à l'activité agricole à condition que leur surface totale n'excède pas 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute. Un seul abri ne sera autorisé par tènement ou îlot de propriété

2.7 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès situés hors des portes d'agglomération, le long des routes départementales, devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales.

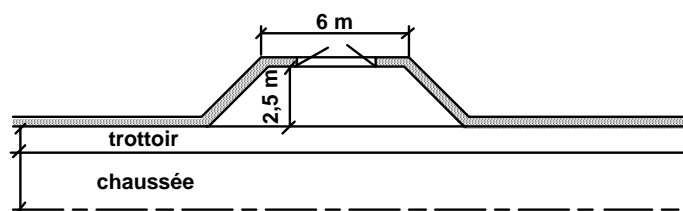
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée comme l'indique à titre indicatif le schéma ci-dessous



3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

L'emprise des voies créées ne devra pas être inférieure à 8 m

La plate-forme pourra être réduite à 6m minimum si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long

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

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement à la charge du propriétaire.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

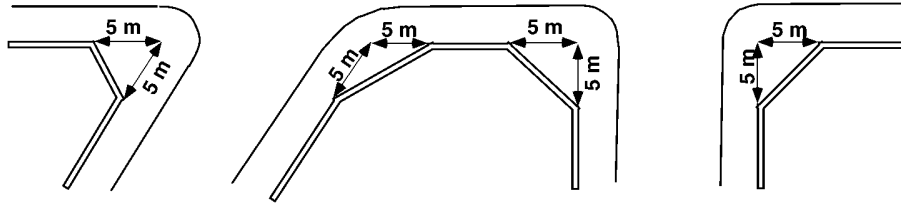
ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

6.2. Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 m
Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



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

7.1 Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excédant pas 4 mètres sur la limite séparative
 - . s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction
 - . dans le cas de maisons individuelles groupées ou jumelées

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur :

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

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (sauf des annexes) ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 5 m.

Des hauteurs plus élevées pourront éventuellement être proposées pour des constructions particulières (du type équipements publics, château d'eau ...)

ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)
Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)
- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement
- les aires de stationnement nécessaire aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

* pour les activités :

de prévoir les espaces nécessaires à l'accueil de la clientèle, aux livraisons et stationnement des divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

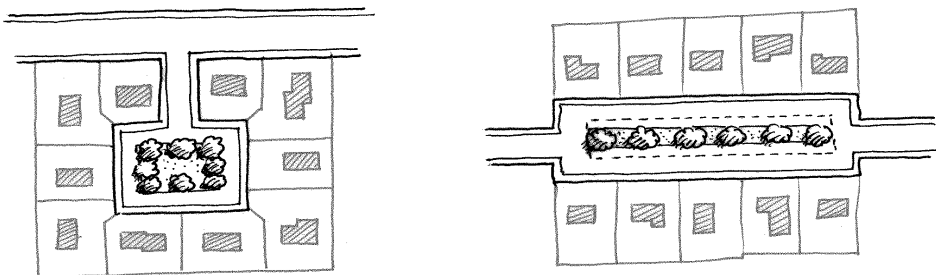
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Tout lotissement devra comprendre un espace de convivialité à aménager, en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au vingtième de la surface du lotissement. Voir les croquis joints à titre indicatif.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par le rapport entre la surface hors d'œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle doit être implantée. La surface maximale de plancher hors œuvre nette pouvant être construite s'obtient donc en multipliant la surface du terrain par le coefficient d'occupation des sols.

Le coefficient d'occupation du sol ne pourra excéder 0,30

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII : REGLEMENTATION DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée à l'agriculture qu'il convient de protéger afin de permettre à celle-ci de s'y développer sans contrainte.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes les utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article A 2
- 1.2 Les changements de destination non visés à l'article A 2
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- 1.4 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.5 Les terrains de camping et de caravaning non liés à une exploitation agricole, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.6 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2
- 1.7 Les installations et travaux divers visés aux articles R442-1 et R442-2 du code de l'urbanisme

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

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 Tous bâtiments agricoles et installations à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une exploitation agricole
- 2.2 Les constructions, aménagements, extensions (des bâtiments existants), à usage d'habitation, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une exploitation agricole existante et sous réserve du respect des conditions précisées en annexe du présent règlement.
- 2.3 Les installations de tourisme suivantes sont autorisées dans les conditions ci-après :
 - les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que les campings à la ferme,
 - les gîtes ruraux, gîtes d'étape, ferme-auberge, par aménagement de bâtiments existants et à condition qu'ils soient complémentaires à une exploitation agricole.
- 2.4 Les constructions annexes (du type garage, buanderie...) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées
- 2.5 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès situés hors des portes d'agglomération, le long des routes départementales, devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du constructeur (à l'exception des constructions non consommatrices d'eau potable).

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puit ou forage privé, pourra être admise à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et soumis à l'avis du maire.

Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées domestiques (logements, campings, ferme-auberges...) et en aucun cas pour la production d'eaux usées industrielles.

Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...)

Dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de la Mare, pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, la réalisation d'une étude à la parcelle est rendue obligatoire par arrêté préfectoral pour la réalisation ou la réhabilitation des assainissements.

Les raccordements d'eaux usées sur les fossés d'assainissement sont rigoureusement interdits.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

6.1. les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes à modifier ou à créer.
Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

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

7.1 Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative :
 - . si la construction n'excède pas 4 m sur la limite séparative
 - . s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

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

10.2 Hauteur maximale :

10.2.1 Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder 9 m
- La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 14 m
- La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies...) ne doit pas excéder 5 m

Des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau etc...)

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

Concernant les bâtiments d'habitation :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Concernant les bâtiments agricoles :

- Les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 25% et 50 %.
- Les couvertures devront utiliser des matériaux qui puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- D'autres couvertures pourront être autorisées pour les bâtiments spécifiques type tunnels, serres, silos...

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)

Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).

- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures :

Cet article ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits sauf pour les bâtiments agricoles
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

Concernant les bâtiments d'habitation :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faîtages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)
- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Concernant les bâtiments agricoles :

- Les faîtages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 25% et 50 %.
- Les couvertures devront utiliser des matériaux qui puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- D'autres couvertures pourront être autorisées pour les bâtiments spécifiques type tunnels, serres, silos...

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

Cet article ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévus en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins liés aux usages de la construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE IX : REGLEMENTATION DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger soit en raison d'une part de l'existence de risques naturels, et d'autre part, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des boisements, des paysages et de leur intérêt notamment écologique ou esthétique.

Elle comprend un sous-secteur Nca dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière sauf en Nca
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.8. Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.4 les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autre que celles mentionnées à l'article N2
- 1.6 Les constructions et installations à usage d'activité industrielles ou artisanal
- 1.7 Toutes les installations classées
- 1.8 Dans le secteur Nca, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation de carrières
- 1.9 Les constructions à usage agricole de quelque nature que ce soit

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 les constructions à usage de commerce ou de service par aménagement des bâtiments existants et à condition qu'elles ne soient pas soumis au régime des installations classées
- 2.2 l'extension des bâtiments d'habitation existants dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 250 m² de surface Hors Oeuvre Nette. Les bâtiments d'une surface totale inférieure à 40 m² de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) sont exclus de cette possibilité.
Il ne pourra pas être créé plus d'un logement supplémentaire.
- 2.3 la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants non liés à l'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que les transformations soient à l'intérieur du volume existant sans changement du volume extérieur, sauf dans le cas d'aménagement de sécurité
- 2.4 les constructions annexes liées aux habitations existantes (du type garages, buanderies...) à condition qu'elles soient situées à moins de 10 mètres des habitations sauf impératifs techniques

2.5 les abris de jardin et les abris pour animaux non liés à l'activité agricole à condition que leur surface totale n'excède pas 30 m² de Surface Hors Œuvre Brute. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété

2.6 en Nca, les carrières sont autorisées à condition de la remise en état du site après exploitation

2.7 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

2.8 les gîtes ruraux, gîtes d'étape, ferme-auberge, par transformation des bâtiments existants

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les accès situés hors des portes d'agglomération, le long des routes départementales, devront respecter les dispositions de l'article 8 des dispositions générales

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

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

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puit ou forage privé, pourra être admise à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et soumis à l'avis du maire.

Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées domestiques (logements, campings, ferme-auberges...) et en aucun cas pour la production d'eaux usées industrielles.

Les installations d'assainissement prévues devront alors être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain ...)

Dans le périmètre de protection éloigné de la prise d'eau de la Mare, pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif, la réalisation d'une étude à la parcelle est rendue obligatoire par arrêté préfectoral pour la réalisation ou la réhabilitation des assainissements.

Les raccordements d'eaux usées sur les fossés d'assainissement sont rigoureusement interdits.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

6.1. les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes à modifier ou à créer.
Au delà des portes d'agglomération, les constructions devront respecter les marges de recul indiquées aux plans de zonage et définies à l'article DG 8.

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

7.1 Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

- soit en limite séparative :

. si la construction n'excède pas 4 m sur la limite séparative

. s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées exclues.

10.2 Hauteur maximale :

10.2.1 Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction (sauf des annexes) ne doit pas excéder 9 m (rez-de-chaussée + 1 étage)

- La hauteur des constructions annexes (du type garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions applicables aux constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques :

11.1.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures seront exécutées :
 - soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
 - soit en tuiles creuses en terre cuite neuves ou de réemploi posées sur des plaques en fibro-ciment spéciales,
 - soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuves ou de réemploi.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canale » ou similaire.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris et les enduits du type tyrolienne sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisés de préférence en bois apparent foncé ou peint, les tons vifs étant exclus. Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal apparent ou peint.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4)
Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejindot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.1.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

11.2 Dispositions applicables aux constructions situées hors du périmètre des monuments historiques

11.2.1 Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.2 Constructions

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits
- Les mouvements de sol (talus > à 1,20 m) sont proscrits.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux

Toitures :

- Les toitures seront à deux pans minimum et les faitages devront se situer dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment
- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30% et 50%
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...)
- Les couvertures seront exécutées en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux sont autorisés pour les constructions de type serre ou véranda
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée sauf en façade

Façades :

- Le ton blanc, le ciment gris sont interdits. Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale (gore) non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.
- Les revêtements de façades et les tons des menuiseries extérieures seront conformes au nuancier déposé en Mairie.
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierre, etc...les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère archéologique, ayant valeur de patrimoine, devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion des travaux de restauration.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.2.3 Clôtures :

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments d'habitation doivent être prévus en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins liés aux usages de la construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ANNEXE : DEFINITIONS

ANNEXES

* Définition du lien avec l'exploitation agricole

* Définition de l'exploitation agricole

- lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.
- définition d'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation des Jeunes Agriculteurs (prime d'installation).

Afin de pouvoir gérer au mieux les exigences de chacun et la cohérence générale de la zone, il est souhaitable d'organiser avant chaque dépôt de permis de construire, une réunion préalable entre le Maître d'Ouvrage, son Maître d'œuvre, la Commune et le service instructeur.