

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua,Ub, Ue1 et Ue2)
- des zones à urbaniser (AUa, AUb, AUms et AUo)
- des zones naturelles (N et Ni)
- des zones agricoles (A, Ah et Ace)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles:

Elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 10) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée. Ils restent cependant soumis aux articles R111-17 et R111-18 du code de l'urbanisme.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme de bourg traditionnel. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- La zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- accessible aux handicapés physiques

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à une seule emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au moins une façade de la construction à implanter devra être réalisée sur une des limites latérales et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment, ainsi que pour les annexes d'habitation.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 3m.

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

La zone est entièrement incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. Les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront la teinte utilisée pour la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Ouvertures :

Les ouvertures auront obligatoirement une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Pour autant, toute la zone n'étant pas encore desservie par le réseau d'assainissement collectif, un recours à l'assainissement non collectif pourra être nécessaire sur certains secteurs. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur de ce périmètre, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur de ce périmètre, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En zone Ub sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra être inférieur à 4m d'emprise pour la desserte de plus de 2 maisons. Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales publiques qui bordent le projet.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait de l'alignement ou à l'alignement.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexistent des constructions sur cette même limite séparative dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 3m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. A l'intérieur de ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35% sauf pour les annexes et volumes secondaires qui pourront être réalisés sous formes de toitures terrasses, après accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1
- Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture mais sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés mais sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement. Les couleurs blanches, grises et noires sont aussi permises.

Facades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.

Annexes / Extensions:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue1

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue1 correspond au secteur de la cave. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Cette zone d'équipement est destinée à accueillir les bâtiments nécessaires au fonctionnement de la cave.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ue1 1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En zone Ue1, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité de la cave, comprenant les constructions nécessaires à la production, à la transformation et à la commercialisation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Article Ue1 2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Ue1 3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article Ue1 4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le traitement des eaux résiduaires est à charge du pétitionnaire.

Article Ue1 5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif.

Article Ue1 6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

Article Ue1 7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives:

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,

Article Ue1 8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ue1 9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue1 10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Article Ue1 11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cette zone est incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. Les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Ue1 12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ue1 13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ue1 14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ue1.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue2

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue2 correspond au secteur communal en cours d'urbanisation. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Cette zone d'équipement est destinée à accueillir des constructions à usage tertiaire.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article Ue2 1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En zone Ue2, à l'exception des constructions et installations de bâtiments à usage tertiaire, comprenant les constructions nécessaires à la vente de produits ou services nécessitant un accueil de clientèle, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Article Ue2 2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Ue2 3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article Ue2 4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le traitement des eaux résiduaires est à charge du pétitionnaire.

Article Ue2 5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif.

Article Ue2 6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Article Ue2 7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article Ue2 8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ue2 9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue2 10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Article Ue2 11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cette zone est incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. Les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Ue2 12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ue2 13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ue2 14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ue2.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa correspond à une zone à urbaniser se situant en continuité immédiate du bourg. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). L'aménagement devra concerner l'ensemble de la zone.

Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Eclairage public

Les aménagements réalisés devront comprendre la réalisation d'un éclairage public conforme aux normes en vigueur.

Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif.

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à une seule emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de

2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.

- en cas d'impossibilité technique

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée en retrait de l'alignement.

Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexistent des constructions sur cette même limite séparative dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 3m.

Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

La zone est entièrement incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. Les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront la teinte utilisée pour la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Ouvertures :

Les ouvertures auront obligatoirement une forme rectangulaire.

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues en annexe du présent règlement.

Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUa.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUb

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUb correspond à une zone à urbaniser se situant en continuité immédiate des zones d'habitat pavillonnaires. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Ces zones sont pour parties incluses dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUb1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUb2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Ces zones sont pour parties incluses dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
France.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). L'aménagement devra concerner l'ensemble de la zone.

Article AUb3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article AUb4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Eclairage public

Les aménagements réalisés devront comprendre la réalisation d'un éclairage public conforme aux normes en vigueur.

Article AUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif.

Article AUb6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait s'applique à une façade.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait de l'alignement ou à l'alignement.

Article AUb7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m, sauf dans le cas où préexistent des constructions sur cette même limite séparative dont la totalité de la longueur dépasse 7m.

Article AUb8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche ne peut être inférieure à 3m.

Article AUb9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUb10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article AUb11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. A l'intérieur de ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35% sauf pour les annexes et volumes secondaires qui pourront être réalisés sous formes de toitures terrasses, après accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1
- Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture mais sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés mais sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement. Les couleurs blanches, grises et noires sont aussi permises.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.

Annexes / Extensions:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUb12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUb13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues en annexe du présent règlement.

Article AUb14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUb.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUms

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUms correspond à une zone à urbaniser dont la propriété est communale. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUms1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations à usage médico-social et des habitations liées, ainsi que de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont interdites.

Article AUms2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Article AUms3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article AUms4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article AUms5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif.

Article AUms6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer
- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Le retrait s'applique à une façade.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait de l'alignement ou à l'alignement.

Article AUms7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article AUms8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUms9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUms10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Article AUms11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cette zone est incluse dans le périmètre d'une servitude AC1. Les autorisations d'urbanisme sont donc soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 27 et 35% sauf pour les annexes et volumes secondaires qui pourront être réalisés sous formes de toitures terrasses, après accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1
- Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles
- Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrées à la toiture mais sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.40 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont autorisés mais sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement. Les couleurs blanches, grises et noires sont aussi permises.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m. Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.

Annexes / Extensions:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUms12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUms13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues en annexe du présent règlement.

Article AUms14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUms.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette zone est pour partie incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUo2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Cette zone est pour partie incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article AUo3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article AUo4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article AUo5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article AUo8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUo9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUo11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article AUo12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUo13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte des zones Ah correspondant à l'habitat diffus en zone agricole sur lesquels les extensions et annexes d'habitations pourront être édifiées.

Elle comporte des zones Ace qui présentent les mêmes caractéristiques mais qui sont protégées en raison de la protection des corridors écologiques.

Ces zones sont pour parties incluses dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ace, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ah, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante
- les constructions nouvelles permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Dans toutes les zones A, Ace et Ah, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les zones A, Ace et Ah sont entièrement incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Ces zones sont pour parties incluses dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera obligatoire, sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit :

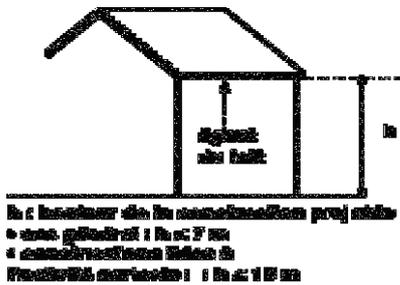
- à l'alignement des voies et emprises privées ou publiques existantes ou à créer

- à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer
- Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait de l'alignement ou à l'alignement.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Ah à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

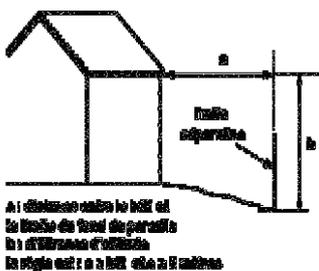
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe destinée à abriter des animaux (box à chevaux – abri à destination des canidés...).

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières applicables aux zones A

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

3 – Dispositions particulières applicables aux zones Ah

Démolition reconstruction :

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

4 – Dispositions particulières applicables aux clôtures

En zone A et Ace, seules sont autorisés les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

En zone Ah :

- sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.40m et 1.20m. Elles pourront être surmontées de grillages, de panneaux lamellaires ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.
- Sur les limites séparatives, la réalisation d'un mur de soubassement ne sera pas obligatoire. Cependant, s'il est réalisé, sa hauteur sera comprise entre

0.40m et 1.20m. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1.80m.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES
ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte une zone Ni qui a le même caractère que la zone N mais qui est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone NI correspondant à la zone de loisirs (base de loisirs)

Ces zones sont pour parties incluses dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ni, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif permises par le règlement du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone NI, à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif et des constructions nécessaires à l'activité de la base de loisirs ou à l'établissement d'un parc résidentiel de loisirs, toutes les constructions sont interdites.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Dans les zones N et NI, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Dans les zones Ni, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée à condition de respecter les dispositions réglementaires contenues dans le PPRi.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les zones N, NI et Ni sont entièrement incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.
- Ces zones sont pour parties incluses dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). A l'intérieur des périmètres concernés, toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES
– PLANTATIONS

Non réglementé

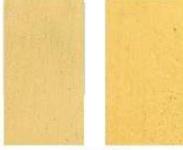
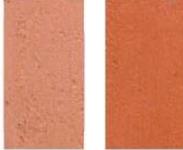
Article N14)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOILETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS						LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES			PORTES D'ENTREE ET GARAGES				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>	 1010 Y	 2005 Y10R	 2040 Y10R	 2050 Y10R*	 3010 Y10R	 3050 Y10R*	 6030 Y10R	 7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>	 2020 G80Y	 2030 G80Y	 3020 G80Y	 3040 G80Y*	 4030 G90Y	 4040 G90Y	 6030 G90Y	 7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>	 2010 G20Y	 2020 G20Y	 3020 G20Y	 3030 G20Y	 4020 G10Y	 4030 G10Y	 6020 G10Y	 7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>	 1010 R90B	 1020 R90B*	 2020 R90B	 2030 R90B*	 3020 R90B	 3030 R90B*	 5020 R90B	 6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>	 1502 R	 2502 R	 3560 Y90R*	 4050 Y90R	 4550 Y90R	 5040 Y90R	 6030 Y90R	 7020 Y90R

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		finition brossée	finition lissée			
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>		 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grès 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>		 <i>ocre rouge</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>		 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillesse</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>		 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
 <i>grès de Furne</i>		 <i>sables gris et jaune</i>		 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).