

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

4- REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME	PAGE 3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	PAGE 4
ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	PAGE 5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	PAGE 5
ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	PAGE 5
ARTICLE 4 -LES RISQUES NATURELS	PAGE 6
ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	PAGE 6
ARTICLE 6 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 6
ARTICLE 7 - AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	PAGE 7
ARTICLE 8 - DEROGATION AUX ARTICLES 6 ET 7 POUR LES EXTENSIONS DE BATIMENTS	PAGE 7
ARTICLE 9 - DEROGATION POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	PAGE 7
ARTICLE 10 – RAPPEL DES DEROGATIONS POSSIBLES.	PAGE 7
TITRE II	
DISPOSITIONS APPLICABLES	
AUX DIFFERENTES ZONES du PLU	PAGE 8
ZONE U	PAGE 9
ZONE AU	PAGE 16
ZONE A	PAGE 20
ZONE N	PAGE 25
ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 31
ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS LEXIQUE	PAGE 32

REGLEMENT

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U.-articles L 151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

article 1 - champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de L'Isle-Bouzon.

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

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R. 111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R 111.30 comme précisé au R.111-1 du C.U..

S'appliquent sans préjudice :

- . **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme,
- . **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie et des E.R.P. aux personnes à mobilité réduite...

D'après l'article L.442-9 du CU, les clauses de nature réglementaire spécifiques au règlement et/ou au cahier des charges des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans seront caduques à l'approbation du présent PLU. Toutes les autres clauses non réglementaires mais qui ont pour objet ou effet d'interdire ou restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble cesseront également de produire leurs effets au 27 mars 2019 si aucune publicité foncière n'a été réalisée à cette date (hypothèque ou livre foncier).

article 3 - division du territoire en zones (articles R.151-17 et suivants)

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), éventuellement subdivisées en secteurs (ajout d'un indice a, b, etc...après la nomenclature principale).

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

Des règles supplémentaires viendront compléter ce règlement pour :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.
- **Les espaces boisés classés** soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme
- **Les éléments patrimoniaux** à préserver pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- **Les éléments patrimoniaux** à préserver pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- **Les cheminements** identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- **Les jardins en zone urbaine** rendus inconstructibles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- **Des règles particulières d'intégration architecturale et paysagère** aux abords des constructions au titre de l'article L.151-18 du code de l'urbanisme.

article 4 - les risques naturels

Une Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) existe et affecte l'utilisation du sol. Un **Plan de Prévention du Risque inondation (PPR-i)** est en projet. Il sera consultable sur le site de la préfecture du Gers à l'adresse :

<http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/>

La commune de L'Isle-Bouzon est soumise au risque retrait-gonflement des argiles, un **Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles (PPR-rga)** a été approuvé le 28/02/2014. Il est consultable sur le site de la préfecture du Gers à l'adresse : <http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-inondation-retrait-gonflement-argiles-sismique>

article 5 - vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (*articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal*), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

article 6 - éléments patrimoniaux protégés au titre du code de l'urbanisme

Pour ces éléments reportés sur le document graphique de zonage, les articles L.113-1 et 2 soumettront toute coupe à déclaration préalable et les articles L.151-23 soumettront les travaux ou aménagements à déclaration préalable, voir rendront inconstructibles les terrains classés dans les parties urbaines.

article 7 - autres dispositions communes à l'ensemble des zones

• **Concernant l'article R.151-21 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

• **Concernant le stationnement**

En l'absence de précision au règlement, il sera demandé 25m² de stationnement hors emprise publique ou espace commun pour toute nouvelle habitation ou changement de destination d'une construction existante en habitation.

article 8 - Dérogation aux articles 6 et 7

Pour les extensions de bâtiments : une dérogation aux articles 6 et 7 du titre II du présent règlement sera autorisée seulement lorsqu'elle concerne l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles minimales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Cette extension devra respecter strictement les caractéristiques du bâtiment existant. Il n'y a pas de dérogation pour les reculs maximum.

Pour des problèmes de sécurité : une dérogation aux articles 6 et 7 du titre II du présent règlement sera autorisée seulement lorsque le pétitionnaire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation prouve que les règles d'implantation en vigueur ne permettent pas d'assurer la sécurité des biens ou des personnes.

Lorsque un terrain jouxte plusieurs voies ou emprises publiques : l'implantation devra se faire en fonction d'une seule de ces voies.

Lorsque qu'une construction respecte déjà les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, les constructions suivantes ne seront soumises à aucune règle particulière.

article 9 - Dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux pourront déroger aux règles du Titre II du présent règlement lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

article 10 - Rappel des dérogations possibles (article L.152-3 et suivants du C.U.)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX DIFFERENTES ZONES

DU PLU

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les éoliennes, pylônes ou ouvrages du même type excepté dans le secteur Uie,
- Les installations solaires installées au sol excepté dans le secteur Uid, Uie et Ue,
- Les terrains de camping ou parc résidentiels de loisirs excepté dans le secteur ULa,
- Les parcs de jeux ou de sports excepté dans le secteur ULa,
- Les dépôts de véhicules,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Dans le secteur Ue : les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier et d'entrepôt (à voir les demandes du Syndicat pour le site de la station de pompage).
- Dans le secteur Uid : les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce et d'artisanat.
- Dans le secteur Uie : les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.
- Dans le secteur ULa : les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et d'entrepôt.

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

Dans tous les secteurs, les affouillements et exhaussements du sol sont admis sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

Dans le secteur Uhp, les constructions neuves devront respecter strictement les caractéristiques architecturales définies à l'article U.11.

Dans le secteur Uid, les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation, à la recherche ou à la présentation des énergies naturelles renouvelables.

Dans le secteur Uie, les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités de tir sportif.

Dans le secteur ULa, les constructions nouvelles à destination d'habitation ne sont admises que si elles sont à nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions et installations autorisées de la zone destinées aux activités-loisirs.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ **1. Accès**

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

➤ **2. Voirie**

Lorsque des espaces communs sont prévus, la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 8 mètres.

Dans tous les cas, les voies devront permettre d'assurer la sécurité incendie des nouvelles constructions : le pétitionnaire devra se reporter aux règles générales édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ **2. Assainissement :**

➤ **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle, relevant de la zone d'assainissement collectif, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les constructions et aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé du pétitionnaire la définition d'un exutoire et la réalisation du système nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales. Ce système limitera le débit évacué selon les règles du Code de l'Environnement auxquelles la construction ou l'aménagement seront soumis.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Secteur Ua : la construction doit s'implanter par rapport à la Route Départementale à minima aux marges de recul portées au document graphique. Il n'est pas fixé de recul maximum.

Secteurs Ub, Ue, Uid, Uie et ULa : la construction doit s'implanter par rapport à la Route Départementale à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marges de recul si elles existent) portée au document graphique.

Dans le cas des autres voies ou espaces communs, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 5m. Il n'est pas fixé de recul maximum.

Secteurs Uh et sous-secteur Uhp : uniquement pour les hameaux d'Embordes, de Corné et de Naudin, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 10m, ou au minimum aux marges de recul portées au document graphique si elles existent. Il n'est pas fixé de recul maximum.

Pour les autres hameaux, 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 (emplacement réservé ou marge de recul par exemple), la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée

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

Excepté en secteurs Ub, ULa, Uid et Uie, à 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.

Secteurs Ub et ULa : une des façades de la construction devra s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres. Il n'est pas fixé de recul maximum.

Secteurs Uid et Uie : une des façades de la construction devra s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur sans pouvoir être inférieure de 4 mètres. Il n'est pas fixé de recul maximum.

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

Non réglementé.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Secteur ULa :**

Dans ces secteurs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux de plancher soit R+1.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les exhaussements et affouillements autorisés visible depuis le domaine public devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

I - Secteurs Ua et Ub :

Les constructions devront notamment respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour les avis conformes dans le cas de covisibilité, en ce qui concerne les façades et matériaux, les toitures, les clôtures et éventuellement les prescriptions diverses.

*II - Secteur Uh:***1 - Façades et matériaux :**

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (teinte sable des enduits traditionnels), les volets (teinte pastel douce et claire), les toitures, les cheminées ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur voies ou emprises communes. Les appareillages visibles depuis les espaces communs devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :

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

Les couvertures seront réalisées en tuile d'aspect canal vieilli, traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. Les toitures pourront être couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires à condition que cela soit limité à la satisfaction d'une consommation domestique courante de 12Kva.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

III – Secteur Uhp, le hameau de Naudin:

0 - Volumes :

De par son origine rurale les constructions à usage d'habitat principal devront impérativement utiliser les volumes présentés ci-après issus de la documentation du C.A.U.E. du Gers.

- les fermes à façades pignons avec ou sans auvent recouvertes d'une large toiture enveloppante (à trois pentes, en queue d'hirondelle) qui protège d'un seul tenant pièces d'habitations et dépendances agricoles. Minoritaire aujourd'hui, on les rencontre dans toutes les régions du Gers mais plus particulièrement en Lomagne ou dans le Bas-Armagnac où elles constituent encore un type fort.



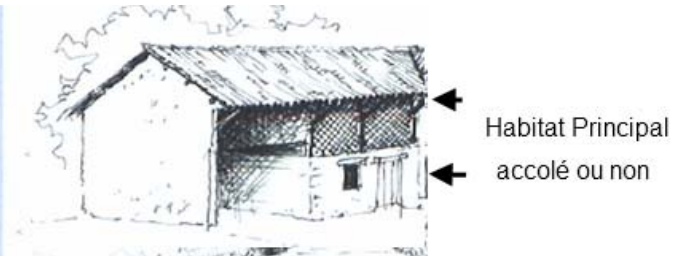
- les fermes où les fonctions agricoles sont clairement reléguées dans des bâtiments annexes accolés ou séparés du logis principal. Ce dernier se présente sous la forme d'un **bâtiment carré ou rectangulaire**, avec ou sans étage, recouvert d'une toiture à quatre eaux, il est architecturalement distingué avec **sa façade principale symétrique, à l'ordonnement classique**.



Pour les annexes, il sera autorisé des constructions sous formes d'ajout homogène à l'habitat principal :

L'ajout régulier de divers éléments en toiture participe également à la silhouette générale des constructions :

- des pigeonniers (tours ou porches), très fréquents en Lomagne, reflétant la richesse du propriétaire,
- des mirandes, ou galeries qui s'ouvrent au Sud ou à l'Est,
- des lucarnes en toiture, assez rares.



- obligation de créer des volumes très simples, sur la base d'un rectangle ou d'un carré. Auvents, appentis, bâtiment annexes, etc...pourront s'accrocher à ce volume ;

- ouvertures toujours plus hautes que larges avec un ordonnancement des ouvertures du R+1 sur celles du RDC

1 - Façades et matériaux :

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre et sables locaux), les volets (ton pastel), les toitures, les cheminées ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur voies ou emprises communes. Les appareillages visibles depuis les espaces communs devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :

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

Les toitures seront en tuiles vieillies d'aspect canal ou romane et pourront être couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

IV – Secteurs Ue, Uid, Uie et ULa :

En raison des fonctions de ces secteurs, aucune contrainte sur l'aspect extérieur n'est à respecter mais l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme pourra imposer des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant au titre de l'article R.111-27 du C.U.

1 – Cas des clôtures en secteurs Uid et Uie :

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut, enduit, d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres (etc...) seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical, soit pleins.

V- constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique

Hors du périmètre de protection particulier ABF, lorsque les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer, celui-ci reste applicable. Toutefois la commune rappelle que au titre de ce même article, « [...] (l'autorisation d'urbanisme) peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

VI- divers

L'isolation par l'extérieur des constructions d'avant 1948 est interdite.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

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

Si la destination de la construction est l'habitat, 3 places minimum seront à réaliser sur l'espace privé.-Pour le changement de destination de l'habitat vernaculaire, 1 place minimum sera à réaliser sur l'espace privé.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, de préférence d'essences locales.

Les éléments naturels du terrain identifiés devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

Dans les secteurs Uh d'Embordes et de Corné, au minimum 2/3 de l'unité foncière devra être conservée en espace libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE U.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU1

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les éoliennes, pylônes ou ouvrages du même type,
- Les installations solaires installées au sol,
- Les terrains de camping ou parc résidentiels de loisirs excepté dans le secteur AUL et AULc,
- Les parcs de jeux ou de sports excepté dans le secteur AUL et AULc,
- Les dépôts de véhicules,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Dans le secteur AUL et AULc, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article AU.2

ARTICLE AU1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à condition d'être compatible avec les orientations particulières d'aménagement et de programmation (OAP), lorsqu'elles existent. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP.

Dans tous les secteurs, les affouillements et exhaussements du sol sont admis sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

En AUL et AULc, les constructions ne seront autorisées que si elles sont liées à l'activité du secteur.

Concernant les secteurs AUL, excepté pour les constructions existantes, les aménagements devront promouvoir la « qualité du cadre de vie » et le thème particulier pour le zonage de Fallot est le « tourisme vert ».

De plus, en AULc, ne seront autorisées que les constructions et installations à usage d'hébergement de loisirs insolite (cabane dans les arbres par exemple...)

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

➤ **1. Accès**

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

➤ **2. Voirie**

Dans tous les cas, les voies devront permettre d'assurer la sécurité incendie des nouvelles constructions : le pétitionnaire devra se reporter aux règles générales édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Excepté pour les secteurs AUL et AULc de Fallot, lorsque des espaces communs sont prévus, la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 8 mètres.

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ **2. Assainissement :**

➤ **2.1. Eaux usées :**

Excepté pour le secteur AUL, toute construction ou installation nouvelle, relevant de la zone d'assainissement collectif, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les constructions et aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé du pétitionnaire la définition d'un exutoire et la réalisation du système nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales. Ce système limitera le débit évacué selon les règles du Code de l'Environnement auxquelles la construction ou l'aménagement seront soumis.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction doit s'implanter par rapport à la Route Départementale à une distance minimale de 50 mètres de l'alignement ou au-delà de la marge de recul portée au document graphique si elle existe.

Dans le cas des autres voies ou espaces communs, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 5m. Il n'est pas fixé de recul maximum.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction doit s'implanter à une distance comprise entre 3 et 10 mètres des limites séparatives.

Pour les annexes, une des façades de la construction peut s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un recul minimal de 2 mètres.

Dans les secteurs AUL et AULc de Fallot, le recul minimal pour toute construction sera de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'assiette de l'opération.

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AUL de Vigneria, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 1 niveau de plancher soit R.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour l'hébergement de loisirs insolite (cabane dans les arbres par exemple...)

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les exhaussements et affouillements autorisés visible depuis le domaine public devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

I - dans les secteurs AU et AUL de Fallot :

Les constructions devront notamment respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour les avis conformes dans le cas de covisibilité, en ce qui concerne les façades et matériaux, les toitures, les clôtures et éventuellement les prescriptions diverses.

II- constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique

Hors du périmètre de protection particulier ABF, lorsque les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer, celui-ci reste applicable. Toutefois la commune rappelle que au titre de ce même article, « [...] (l'autorisation d'urbanisme) peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

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

Si la destination de la construction est l'habitat, 3 places minimum seront à réaliser sur l'espace privé. Des dérogations seront à présenter à la commune pour le changement de destination de l'habitat vernaculaire.

Si la destination de la construction est l'hébergement hôtelier, 1 place minimum par local d'hébergement sera à réaliser sur l'espace privé (une chambre d'hôtel est un local d'hébergement). Des dérogations seront à présenter à la commune pour le changement de destination de l'habitat vernaculaire.

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les éléments naturels du terrain identifiés devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

En zone AUL, au minimum 30% de l'unité foncière devra être conservée en espace libre.

ARTICLE AU1.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU1.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites,
- Les éoliennes,
- Les terrains de camping ou parc résidentiels de loisirs,
- Les parcs de jeux ou de sports,
- Les dépôts de véhicules,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les installations solaires au sol dont la puissance crête est supérieure à 3KW,

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

Est admise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de la présence des équipements.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

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

➤ 2. Voirie

Les voies devront permettre d'assurer la sécurité incendie des nouvelles constructions : le pétitionnaire devra se reporter aux règles générales édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➤ **2. Assainissement :**

➤ **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement si il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les constructions et aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé du pétitionnaire la définition d'un exutoire et la réalisation du système nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales. Ce système limitera le débit évacué selon les règles du Code de l'Environnement auxquelles la construction ou l'aménagement seront soumis.

3. 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. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux ouverts au public, à savoir, les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple...)

Pour les Routes Départementales, les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 20 mètres de l'axe et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple...)

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum au moins égale à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'élevage devront être implantées de manière à respecter le Règlement Sanitaire Départemental ou le régime des Installations Classées pour l'Environnement.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, ou les exhaussements du sol, sauf les retenues collinaires, devront être implantés au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, des déversoirs de source portés au plan de zonage, des lacs ou des mares ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Non réglementé

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux de plancher.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**1 – Intégration**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

L'habitation et les annexes seront conçues de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'activité agricole, sont autorisés les bardages en bois ou métallique de teinte terre monochrome, de teinte aspect bois ou la construction traditionnelle avec enduit de teinte locale.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole seront admis sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

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

2 – Toitures :

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

Les toitures seront en tuiles vieilles d'aspect canal ou romanes, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être d'aspect éverite de teinte rouge brun monochrome.

Un aspect différent pourra être autorisé pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable (serres, toitures solaires par exemple).

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Si elles jouxtent un espace public ou un espace commun, elles seront constituées de haies d'essences locales, doublées ou non de fermetures ajourées, avec ou sans mur bahut. La teinte du mur bahut devra être locale et sa hauteur ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal à partir d'essences locales afin d'en atténuer l'impact visuel.

L'isolation par l'extérieur des constructions d'avant 1948 est interdite.

5-Constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique :

Hors du périmètre de protection particulier ABF, lorsque les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer, celui-ci reste applicable. Toutefois la commune rappelle que au titre de ce même article, « [...] (l'autorisation d'urbanisme) peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments naturels du terrain identifiés devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

Il est imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation d'essences locale, en particulier arbustive, en corrélation avec la hauteur des constructions. Ces plantations devront atténuer la perception de la volumétrie générale.

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

Non réglementé

ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les éoliennes, pylônes ou ouvrages du même type,
- Les installations solaires au sol dont la puissance crête est supérieure à 3KW,
- Les terrains de camping ou parc résidentiels de loisirs,
- Les parcs de jeux ou de sports,
- Les dépôts de véhicules,
- Les aires d'accueil des gens du voyage,
- Toutes les constructions ou extensions nouvelles dans le secteur Ni,
- Les constructions nouvelles à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'industrie et d'entrepôt,
- Dans les secteurs Nc, Nci, Nr et Nca, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N.2

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

- Est admise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et de la présence des équipements.

Secteur de zone d'implantation de l'habitat isolé Nc :

- L'extension à vocation d'habitat pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 350m² de surface de plancher (existant + extension).
- L'extension à vocation d'habitat pour toute construction non vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 30% de la surface de plancher existante.
- L'extension des constructions autre que à vocation d'habitat est limitée à 30%.
- Le changement de destination comme bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, habitat ou liée à une exploitation agricole ou forestière, en respectant l'aspect extérieur, hors ouvertures, pour toute construction désignée au plan de zonage et considérée comme vernaculaire agricole si la capacité des équipements le permet.
- Les annexes nouvelles à une habitation.
- Les piscines.

Secteur de zone d'implantation de l'habitat isolé en zone inondable Nci :

- Les travaux de restauration et d'extension (30% maximum de la surface de plancher) sont autorisés sous réserve de prendre en compte les conditions détaillées au règlement du PPRi en vigueur (cf annexes du PLU).
- Le changement de destination comme bureau, commerce, artisanat ou liée à une exploitation agricole ou forestière, en respectant l'aspect extérieur, hors ouvertures, pour toute construction désignée au plan de zonage et considérée comme vernaculaire agricole si la capacité des équipements le permet.

Secteur de zone d'implantation de bâti dégradé isolé Nr :

- La restauration est autorisée mais pas le changement de destination ni les extensions ni les constructions nouvelles.

Secteur de taille et de capacité d'accueil limité lié à l'activité agricole Nca :

- Dans les secteurs Nca, les constructions nouvelles sont autorisées si elles sont liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension à vocation d'habitat pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 350m² de surface de plancher (existant + extension).
- L'extension à vocation d'habitat pour toute construction non vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 30% de la surface de plancher existante.
- L'extension des constructions autre que à vocation d'habitat est autorisée.
- Le changement de destination comme bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, habitat ou liée à une exploitation agricole ou forestière, en respectant l'aspect extérieur, hors ouvertures, pour toute construction considérée comme vernaculaire agricole si la capacité des équipements le permet.
- Le changement de destination comme bureau, commerce, artisanat ou liée à une exploitation agricole ou forestière, pour toute construction non vernaculaire existante.
- Les annexes nouvelles à une habitation.
- Les piscines.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

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

➤ 2. Voirie

Les voies devront permettre d'assurer la sécurité incendie des nouvelles constructions : le pétitionnaire devra se reporter aux règles générales édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

La collectivité rappelle que l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme reste applicable.

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement si il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement.

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

➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les constructions et aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé du pétitionnaire la définition d'un exutoire et la réalisation du système nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales. Ce système limitera le débit évacué selon les règles du Code de l'Environnement auxquelles la construction ou l'aménagement seront soumis.

3. 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. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux ouverts au public, à savoir, les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer ou en fonction de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple...)

Pour les Routes Départementales, les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 20 mètres de l'axe ou en fonction de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple...)

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance minimum égale à la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental ou le régime des Installations Classées pour l'Environnement.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, ou les exhaussements du sol, sauf les retenues collinaires, devront être implantés au minimum à 10m de la bordure des ruisseaux, des déversoirs de source portés au plan de zonage, des lacs ou des mares ou respecter les marges de recul portées au document graphique si elles existent.

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

Dans les secteurs Nc et Nca, la distance maximale entre deux constructions à usage autre qu'annexe implantées sur une même unité foncière est fixée à 20 mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nc : l'emprise au sol des extensions à usage d'habitation s'ajoutant aux constructions à usage d'habitation existantes ou pouvant faire l'objet de changement de destination pour le devenir, ne doit pas représenter un total de plus de 10% de la surface des parcelles affectées au dit secteur et concernant l'autorisation ; ce chiffre sera porté à 20% pour les secteurs d'une surface inférieure à 2000m².

Dans le secteur Nca : l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et des extensions à usage d'habitation s'ajoutant aux constructions à usage d'habitation existantes ou pouvant faire l'objet de changement de destination pour le devenir, ne doit pas représenter un total de plus de 10% de la surface des parcelles affectées au dit secteur et concernant l'autorisation ; ce chiffre sera porté à 20% pour les secteurs d'une surface inférieure à 2000m².

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage autre qu'annexe ne doit pas excéder 2 niveaux. Pour les constructions annexes la hauteur maximale sera de 5m.

La hauteur maximale sera de 12m pour les bâtiments d'activité agricole ou forestière. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

L'habitation et les autres constructions seront conçues de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'entrepôt, d'activité agricole ou forestière, sont autorisés les bardages en bois ou métallique de teinte terre monochrome, de teinte aspect bois ou la construction traditionnelle avec enduit de teinte locale.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole seront admis sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

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

2 – Toitures :

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

Les toitures seront en tuiles vieilles d'aspect canal ou romanes, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra d'aspect éverite de teinte rouge brun monochrome.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront être travaillées de façon à s'intégrer avec l'environnement (matériaux brut non autorisés).

Un aspect différent pourra être autorisé pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable (serres, toitures solaires par exemple).

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Si elles jouxtent un espace public ou un espace commun, elles seront constituées de haies d'essences locales, doublées ou non de fermetures ajourées, avec ou sans mur bahut. La teinte du mur bahut devra être locale et sa hauteur ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin d'en atténuer l'impact visuel.

L'isolation par l'extérieur des constructions d'avant 1948 est interdite.

5-Constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique :

Hors du périmètre de protection particulier ABF, lorsque les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer, celui-ci reste applicable. Toutefois la commune rappelle que au titre de ce même article, « [...] (l'autorisation d'urbanisme) peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments naturels du terrain identifiés devront être compensés par des éléments adaptés au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés (exemple reconstitution d'une mare, remplacement d'éléments plantés, etc...).

Il est imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation d'essences locale, en particulier arbustive, en corrélation avec la hauteur des constructions. Ces plantations devront atténuer la perception de la volumétrie générale.

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

ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementé.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé.

ANNEXE N°1

Extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

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

ANNEXE N°2

NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

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

1. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

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

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

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses...

La construction vernaculaire agricole comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Ce terme sous-entend une notion patrimoniale forte.

2. Emprise au sol (R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon...). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (bandeaux, les corniches...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

3. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.

- **branchement** : en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

4. *Les limites de propriétés*

➤ a) **alignement** :

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

➤ b) **limites séparatives** :

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

5. *Construction*

Définition régie par la jurisprudence et dont la mention est faite aux articles L.421-1, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'Urbanisme. C'est un édifice constitutif d'emprise au sol. Sont considérés comme appartenant à la construction, ses fondations et leurs appuis, ses murs, ses planchers, ses toitures, ainsi que les aménagements faisant corps avec ces éléments, à l'exclusion de ceux qui peuvent en être facilement détachés. Les ouvrages non considérés comme des constructions le seront soit en raison de leur nature, en raison de leur très faible dimension ou en raison de leur faible durabilité d'installation.

6. *Hauteur d'une construction*

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

7. *La surface de plancher*

L'article L.111-14 du code de l'urbanisme définit la **surface de plancher** comme la « *somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment déduction faite vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation* ».

8. Aire de camping :

Elle correspond à l'installation d'emplacements de tentes, d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs tels que définies par les articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9. Espace libre :

Cela correspond à l'espace où aucune construction ni aménagement d'imperméabilisation du sol n'est édiflée.