

COMMUNE DE JUGEALS NAZARETH



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Modification simplifiée n°2

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	62



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Jugeals-Nazareth.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- 1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété sont décrites aux documents n°7.1 du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 3 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - le droit de préemption urbain ;
 - les zones d'aménagement différé ;
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
 - les projets d'intérêt général.

Article 3 - Division du territoire en zones

1 - le territoire couvert par le présent 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), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;

les emplacements réservés pour la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations générales ou d'espaces verts, en application de l'article L.123-1-8è du code de l'urbanisme ;

2 - les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone U1 définie au plan par l'indice U1
- la zone U2 définie au plan par l'indice U2,
- la zone U3 définie au plan par l'indice U3, comprenant le sous secteur U3p,
- la zone UL définie au plan par l'Indice UL.

3 - Les zones à urbaniser à caractère naturel ou agricole, destinées à être ouvertes à l'urbanisation, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AUct définie au plan par l'indice Auct,
- la zone AUlt définie au plan par l'indice Ault.

4 - Les zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A définie au plan par l'indice A.

5 - les zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

- la zone N définie au plan par l'indice N.

6 - les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
ARTICLE 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ARTICLE 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
ARTICLE 9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
ARTICLE 10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
ARTICLE 11	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
ARTICLE 12	STATIONNEMENT
ARTICLE 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
------------	---------------------------------

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, et qui sont 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 règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 6 – Ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones lorsqu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les prescriptions relatives à la superficie des terrains, à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas. Ces ouvrages devront s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

A moins qu'il ne soit implanté sur limite, l'implantation par rapport aux limites séparatives sera de 0,50 m.

Les règles d'implantation par rapport aux voies seront définies à l'article 6 de chaque zone.

Article 7 – Dispositions applicables aux bâtiments existants

Les changements d'affectation des bâtiments existants, lorsqu'ils sont autorisés dans les différentes zones, ne sont pas soumis aux règles de superficie minimum de terrain, à l'implantation par rapport aux voies et limites de propriété, à l'emprise au sol maximum et à la hauteur définies pour chacune d'entre elles.

Article 8 – Fouilles archéologiques

L'article 1 du chapitre 1^{er} du décret n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 impose, avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installation de travaux divers, à la création de lotissement...

A ce titre, à l'exception de certaines opérations, toutes celles qui nécessitent des surfaces de travaux autorisées égales ou supérieures à 1000 m² sont soumises à la redevance destinée à financer les recherches d'archéologie préventive qui a été instaurée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiée par la loi du 9 Août 2004.

Article 9 – Normes de stationnement

1/ Les établissements industriels

- Stationnement des véhicules de transport du personnel

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction ou une place pour 200 m² si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².

- Stationnement lié à l'activité propre de l'établissement

Prévoir les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires liés à la fréquentation de l'établissement.

2/ Les établissements commerciaux

a) Commerces courants

Surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (accès compris).

b) Hôtels

Une place de stationnement par chambre.

c) Restaurants

Une place de stationnement pour 5 places de restaurant.

d) Salles de spectacles et de réunions

A déterminer en fonction de la capacité d'accueil selon le critère d'une place de stationnement pour 20 visiteurs.

3/ Les établissements d'enseignement

1^{er} degré : une place par classe.

2^{ème} degré : trois places par classe.

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre aux parents d'attendre leurs enfants.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone U1

Zone U2

Zone U3

Zone UL

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U1

Caractère et vocation de la zone

La zone U1 recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Jugeals-Nazareth, affectées essentiellement à l'habitat, aux services. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article U1-2 ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Le stationnement isolé de caravanes;
- Les dépôts de vieux matériaux, outils et machines désaffectés ;
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions nouvelles à usage agricoles.

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U1-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau du Syndicat du Coiroux.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux seront en souterrain sauf contraintes techniques justifiées.

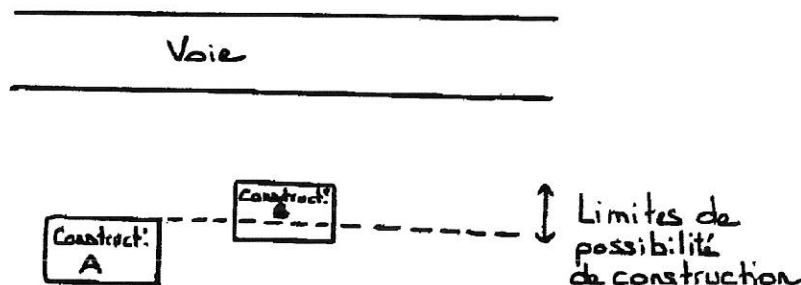
ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre de la déclaration préalable selon les articles L.421.19.a et L.421.23.a doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

Dans ce but, les constructions doivent être édifiées à l'alignement, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée.



Toutefois, une implantation en retrait peut-être autorisée lorsqu'un parti urbanistique le justifie, dans le cas suivant : si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement par une clôture, un portail ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U1-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur la même unité foncière doivent être :

- Soit contigus ;

- Soit implantées de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser, à l'égout et au faîtage la plus grande hauteur des constructions voisines.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes

A l'intérieur des secteurs de prescriptions architecturales, protégés au titre de l'article L.123-1-7ème et identifiés au règlement graphique, tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine doivent être conçus évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les abords et les projets situés à proximité des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les modifications de façade, les agrandissements et les annexes doivent s'intégrer au contexte par l'analogie de leurs volumes, proportions, matériaux et teintes avec ceux du cadre bâti avoisinant. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Façades

Les murs seront exclusivement créés, modifiés ou restaurés à l'aide de pierres naturelles de même nature et aspect que l'existant (généralement pierres calcaires de provenance locale). Respecter l'appareillage des pierres de la façade.

Les éléments architecturaux (moulures, arcs, colonnes, éléments sculptés) seront scrupuleusement conservés et le cas échéant restaurés.

Les parements en pierre de taille seront jointoyés au mortier de chaux, dans une tonalité proche de celle des pierres, et au nu du mur (joints en creux ou en reliefs proscrits).

Les parties bâties en moellons recevront un enduit à fleur de pierre, dit à pierres vues. L'enduit sera réalisé au mortier de chaux et dans une teinte proche de des pierres calcaire constituant les murs du bourg.

Les enduits et les joints de teinte gris ciment, blanc pur ou bien très clairs sont formellement interdits.

Dans le cas d'agrandissements ou de constructions annexes, les prescriptions ci-dessus s'appliquent.

Cependant, les enduits pleins ou les parements bois peuvent être admis en façade arrière (côté jardin) pour les agrandissements ou les réaménagements et d'une façon générale pour les annexes à créer, sous réserve que le projet s'intègre par sa volumétrie, ses proportions et ses teintes à l'architecture du bâtiment concerné et à ses abords. Les parements bois seront en bois naturel (lasures et vernis interdits).

Ouvertures et Menuiseries

Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : dans la mesure du possible, on doit se servir des seules ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité on doit limiter les percements au minimum d'éclairage nécessaire.

Les percements nouveaux peuvent être autorisés au cas par cas s'ils s'intègrent à l'architecture de la maison concernée et s'ils en reprennent les dispositions constructives. Respecter la composition et éventuellement l'ordonnancement de la façade, respecter les proportions des ouvertures existantes. Les encadrements seront réalisés en pierres de taille de nature et aspect identiques à celles des encadrements existants. Ils seront mis en œuvre de façon similaire.

Dans la mesure du possible, on cherchera à conserver et à restaurer les menuiseries anciennes de qualité.

Les menuiseries neuves ou remplacées seront exclusivement réalisées en bois. Le PVC est interdit.

Les volets battants seront pleins ou persiennés.

Les portes seront pleines, sans hublot ou vitrage, elles seront réalisées sur le modèle des portes anciennes traditionnelles.

Les fenêtres seront ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail, de telle façon que les carreaux soient légèrement plus hauts que larges. Les petits bois seront extérieurs au vitrage et assemblés au cadre (les petits bois collés, rapportés, amovibles ou insérés dans le double vitrage sont interdits). Pour les baies de type médiéval ou Renaissance, le vitrail est admis.

Toutes les menuiseries seront peintes, dans des teintes discrètes : beige, brun, gris, gris légèrement coloré (gris-bleu, gris-vert). Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Pour les agrandissements en façade arrière, les menuiseries en aluminium laqué dans les teintes ci-dessus peuvent être admises.

TOITURES

Les toitures seront exclusivement réalisées en ardoises naturelles épaisses posées au clou à pose brouillée et à pureau décroissant, sur le modèle des ardoises locales.

Toutefois, les versants de toiture opposés à la voirie publique peuvent être couverts en ardoises naturelles régulières posés au clou ou au crochet teinté noir.

Les toitures existantes en tuiles plates du pays peuvent cependant être restaurées à l'identique en petites tuiles plates (50 tuiles au m² au minimum) soit de réemploi soit neuves. Les tuiles plates neuves seront de teinte brun-rouge proche de la teinte des tuiles plates anciennes.

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc naturel ou en cuivre. Le PVC et l'aluminium sont proscrits.

Les faîtages seront réalisés en tuiles creuses scellées au mortier de teinte sable. Les arêtiers seront à l'identique ou bien fermés en ardoises ou tuiles plates ou bien en ruellée (cordon de mortier de teinte sable). Les faîtages métalliques existants peuvent être refaits à l'identique.

Lors des restaurations, les éléments caractéristiques de couvertures (épis de faîtage, lucarnes, houteaux) seront conservés et restaurés.

Les percements en toitures peuvent être autorisés au cas par cas. En versant sur rue, seules les lucarnes traditionnelles lucarnes à trois versants (type capucine) ou à deux versants égaux peuvent être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition de la façade (lucarnes disposées dans l'axe des baies). Tout autre type de lucarne (rampante, à jouée biaise, chien assis...) est interdit.

En versant arrière, les lucarnes comme ci-dessus sont également autorisées mais de plus les fenêtres de toit peuvent également être admises sur le versant principal sous réserve qu'elles respectent la composition de la façade (les disposer dans l'axe des baies), qu'elles soient limitées en nombre et en dimension (maximum 80 X 100 cm par fenêtre) et qu'elles soient encastrées dans le plan de couverture. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes ou les versants perpendiculaires à la rue.

Pour les agrandissements à créer côté arrière, et d'une façon générale pour les annexes à créer, les prescriptions ci-dessus s'appliquent mais de plus les couvertures en ardoises naturelles posées au crochet teinté noir sont admises.

CONSTRUCTIONS A VENIR

Principes

Les constructions devront adopter des volumétries, proportions, formes, matériaux, et teintes se référant aux constructions anciennes du bourg.

Façades

Les parements seront constitués de pierre calcaire ou bien en maçonnerie enduite.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et dans une teinte proche de des pierres calcaire constituant les murs du bourg.

Les parements en pierre de taille seront jointoyés au mortier de chaux, dans une tonalité proche de celle des pierres, et au nu du mur (joints en creux ou en reliefs proscrits).

Les enduits et les joints de teinte gris ciment, blanc pur ou bien très clairs sont formellement interdits.

Des parties de façades recouvertes d'un bardage de bois naturel peuvent être admises.

Ouvertures et Menuiseries

Les ouvertures seront de proportions élevées, de l'ordre de 1 de large pour 1,5 de haut au minimum.

Les baies vitrées - de proportion plus plate - peuvent cependant être admises pour les façades non vues du domaine public.

L'aluminium, laqué dans les teintes ci-dessus, peut être admis pour les façades non vues du domaine public, en particulier pour les baies vitrées

Les fenêtres auront des volets battants en bois (volets roulants interdits sauf pour les baies vitrés).

Toutes les menuiseries seront peintes dans des teintes discrètes : beige, brun, gris, gris légèrement coloré (gris-bleu, gris-vert). Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Toitures

Les toitures seront à deux versants égaux, avec un seul axe de faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voirie ou bien à deux axes se raccordant à angle droit et perpendiculaires ou parallèles à la voirie. Elles auront une pente comprise entre 40 ° au minimum et 45 ° au maximum.

Elles seront couvertes en ardoises naturelles posées au clou ou aux crochets teintés noirs.

Les lucarnes seront de type traditionnel à trois versants (type capucine) ou à deux versants égaux et s'intégreront à la composition de la façade (lucarnes disposées dans l'axe des baies). Tout autre type de lucarne (rampante, à jouée biaise, chien assis...) est interdit.

Les fenêtres de toit respecteront la composition de la façade et seront disposées dans l'axe des baies. Elles seront limitées en nombre et en dimension (maximum 80 X 100 cm par fenêtre) et encastrées dans le plan de couverture.

Clôtures

Les murs de clôture anciens doivent être maintenus.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierres sèches ou de blocage. Il pourra ou non être surmonté d'un barreaudage en fer ou en bois comportant des lisses¹. Les clôtures en bois sont autorisées.

Sont interdits :

Les clôtures et portails en PVC.

Les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (poteaux, plaques...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitation de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Sont déconseillés :

Les haies de thuya ou de cyprès de Leyland.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

¹ Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'un garde-corps.

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

Lorsque des plantations de valeur ou des haies bocagères existent sur le terrain, elles doivent être maintenues.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE U2

Caractère et vocation de la zone

La zone U2 jouxte le centre ancien. Elle est réservée à l'habitat, aux services et aux équipements publics. Son tissu est semi-continu, discontinu et de densité plus faible que la zone centrale du bourg.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole destinées à abriter les animaux,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Le stationnement isolé de caravane,
- Les dépôts de vieux matériaux, outils et machines désaffectés,
- Les dépôts de véhicules,
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions nouvelles à usage agricoles.

ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- Les annexes des habitations, qu'ils soient de surface raisonnable et intégrés dans la parcelle ;
- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U2-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Article U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau du Syndicat du Coiroux.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE U2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

L'autorité compétente peut autoriser l'implantation compte-tenu des caractéristiques du projet :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie à une distance minimale de 5 mètres pour les voies communales,
- soit pour les voies départementales selon la réglementation en annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U2-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE U2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur la même unité foncière doivent être :

- Soit contigus ;
- Soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

18% d'emprise au sol au maximum.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 6 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations publiques ou d'usage collectif (équipements scolaires, établissements sanitaires, etc...).

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...)

Les constructions nouvelles ou les interventions plus contemporaines échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle seront évaluées, en concertation entre les élus et les services compétents, en fonction de leur capacité à s'adapter au contexte paysager et architectural local. De ce point de vue, les porteurs de projets chercheront à respecter les volumétries, les formes et les couleurs locales de façon à permettre une bonne intégration paysagère du projet. Dans ces conditions, il pourra être dérogé aux prescriptions qui suivent.

Les annexes seront traitées avec une qualité égale et avec les mêmes matériaux, formes et couleurs que le bâtiment principal.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les parements seront réalisés en pierre naturelle de provenance locale ou d'aspect similaire, en maçonnerie enduite ou en bois.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Les parements bois seront laissés naturels ou peints ou lasurés dans une teinte beige ou sable (les bois vernis sont interdits).

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les couleurs des menuiseries seront discrètes : beige, gris, gris légèrement coloré de vert ou de bleu, brun, brun-rouge, teintes sombres.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

La pente des toitures sera de 35 ° au minimum.

Les toitures seront réalisées en ardoises ou en tuiles à pureau lisse de teinte noire ou de couleur foncée.

Les cheminées devront être placés près du faîtage et regroupés afin d'avoir une souche de cheminée de forte section.

Les ouvertures en toitures seront limitées en nombre et en dimensions. Elles respecteront la composition de la façade (disposer les ouvertures dans l'axe des baies de la façade).

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction. Les annexes auront une couverture identique (pente, matériaux) à celle de la construction principale.

Cependant, l'utilisation de bardeaux bitumineux est admise pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (type abri de jardin). Ces annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir une pente de toiture inférieure à 35 °.

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes, à une pente (chien assis) ou les lucarnes à joues biaisées.

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierre appareillée ou à défaut d'un matériau identique à l'habitation ou de blocage d'1.20 mètres maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les clôtures admises sont de préférence les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant , les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,

- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

ARTICLE U2-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies bocagères existantes doivent être maintenues.

Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE U3

Caractère et vocation de la zone

La zone U3 recouvre les zones denses et extensions récentes des villages, hameaux et regroupements bâtis en dehors du bourg.

Elle comprend un secteur U3p qui correspond au cœur de hameau, ayant un caractère patrimonial.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes activités industrielles ;
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Le stationnement isolé de caravanes;
- Les dépôts de vieux matériaux, outils et machines désaffectés ;
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions nouvelles à usage agricoles.

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les annexes des habitations, qu'ils soient de surface raisonnable et intégrés dans la parcelle ;
- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3-3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau du Syndicat du Coiroux.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE U3-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension modérée de constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Cette règle ne sera pas appliquée :

- en cas d'extension d'une construction existante
- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création d'un stationnement sur le devant de la construction
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'autorité compétente peut autoriser l'implantation compte-tenu des caractéristiques du projet pour les voies départementales selon la réglementation en annexe.

ARTICLE U3-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées de préférence avec une marge de recul au moins égale à 3 mètres et à défaut en limite séparative.

Les débords de toiture jusqu'à 50 cm seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur la même unité foncière doivent être :

- Soit contigus ;
- Soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

15% d'emprise au sol.

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 6 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...).

Les constructions nouvelles ou les interventions plus contemporaines échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle seront évaluées, en concertation entre les élus et les services compétents, en fonction de leur capacité à s'adapter au contexte paysager et architectural local. De ce point de vue, les porteurs de projets chercheront à respecter les volumétries, les formes et les couleurs locales de façon à permettre une bonne intégration paysagère du projet.

Dans ces conditions, il pourra être dérogé aux prescriptions qui suivent.

Les annexes seront traitées avec une qualité égale et avec les mêmes matériaux, formes et couleurs que le bâtiment principal.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les parements seront réalisés en pierre naturelle de provenance locale ou d'aspect similaire, en maçonnerie enduite ou en bois.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Les parements bois seront laissés naturels ou peints ou lasurés (les bois vernis sont interdits).

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les couleurs des menuiseries seront discrètes : beige, gris, gris légèrement coloré de vert ou de bleu, brun, brun-rouge, teintes sombres.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

La pente des toitures sera de 35 ° au minimum.

Les toitures seront réalisées en ardoises ou en tuiles à pureau lisse de teinte noire ou de couleur foncée.

Les cheminées devront être placés près du faîtage et regroupés afin d'avoir une souche de cheminée de forte section.

Les ouvertures en toitures seront limitées en nombre et en dimensions. Elles respecteront la composition de la façade (disposer les ouvertures dans l'axe des baies de la façade).

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction. Les annexes auront une couverture identique (pente, matériaux) à celle de la construction principale.

Cependant, l'utilisation de bardeaux bitumineux est admise pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (type abri de jardin). Ces annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir une pente de toiture inférieure à 35 °.

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes, à une pente (chien assis) ou les lucarnes à jouées biaises.

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierre appareillée ou à défaut d'un matériau identique à l'habitation ou de blocage d'1.20 mètres maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les clôtures admises sont les suivantes de préférence :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

Le règlement du sous-secteur de la zone U3 (U3p) est le suivant :

Principes

A l'intérieur des secteurs de prescriptions architecturales, protégés au titre de l'article L.123-1-7ème et identifiés au règlement graphique, tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine doivent être conçus évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les abords et les projets situés à proximité des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les modifications de façade, les agrandissements et les annexes doivent faire s'intégrer au contexte par l'analogie de leurs volumes, proportions, matériaux et teintes avec ceux du cadre bâti avoisinant. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit. (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...)

Un régime dérogatoire pour les constructions publiques pourra être appliqué.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Façades

Les murs seront exclusivement créés, modifiés ou restaurés à l'aide de pierres naturelles de même nature et aspect que l'existant (généralement pierres calcaires de provenance locale). Respecter l'appareillage des pierres de la façade.

Les éléments architecturaux conservés (moulures, arcs, colonnes, éléments sculptés) seront scrupuleusement conservés et le cas échéant restaurés.

Les parements en pierre de taille seront jointoyés au mortier de chaux, dans une tonalité proche de celle des pierres, et au nu du mur (joints en creux ou en reliefs proscrits).

Les parties bâties en moellons recevront un enduit à fleur de pierre, dit à pierres vues. L'enduit sera réalisé au mortier de chaux et dans une teinte proche de des pierres calcaire constituant les murs du bourg.

Les enduits et les joints de teinte gris ciment, blanc pur ou bien très clairs sont formellement interdits.

Dans le cas d'agrandissements ou de constructions annexes, les prescriptions ci-dessus s'appliquent.

Cependant, les enduits pleins ou les parements bois peuvent être admis en façade arrière (côté jardin) pour les agrandissements ou les réaménagements et d'une façon générale pour les annexes à créer, sous réserve que le projet s'intègre par sa volumétrie, ses proportions et ses teintes à l'architecture du bâtiment concerné et à ses abords. Les parements bois seront en bois naturel (lasures et vernis interdits).

Ouvertures et Menuiseries

Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : dans la mesure du possible, on doit se servir des seules ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité on doit limiter les percements au minimum d'éclairement nécessaire.

Les percements nouveaux peuvent être autorisés au cas par cas s'ils s'intègrent à l'architecture de la maison concernée et s'ils en reprennent les dispositions constructives. Respecter la composition et éventuellement l'ordonnancement de la façade, respecter les proportions des ouvertures existantes. Les encadrements seront réalisés en pierres de taille de nature et aspect identiques à celles des encadrements existants. Ils seront mis en œuvre de façon similaire.

Dans la mesure du possible, on cherchera à conserver et à restaurer les menuiseries anciennes de qualité.

Les menuiseries neuves ou remplacées seront exclusivement réalisées en bois. Le PVC est interdit.

Les volets battants seront pleins ou persiennés.

Les portes seront pleines, sans hublot ou vitrage, elles seront réalisées sur le modèle des portes anciennes traditionnelles.

Les fenêtres seront ouvrant à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail, de telle façon que les carreaux soient légèrement plus hauts que larges. Les petits bois seront extérieurs au vitrage et assemblés au cadre (les petits bois collés, rapportés, amovibles ou insérés dans le double vitrage sont interdits). Pour les baies de type médiéval ou Renaissance, le vitrail est admis.

Toutes les menuiseries seront peintes, dans des teintes discrètes : beige, brun, gris, gris légèrement coloré (gris-bleu, gris-vert). Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Pour les agrandissements en façade arrière, les menuiseries en aluminium laqué dans les teintes ci-dessus peuvent être admises.

TOITURES

Les toitures seront exclusivement réalisées en ardoises naturelles épaisses posées au clou à pose brouillée et à pureau décroissant, sur le modèle des ardoises locales.

Toutefois, les versants de toiture opposés à la voirie publique peuvent être couverts en ardoises naturelles régulières posés au clou ou au crochet teinté noir.

Les toitures existantes en tuiles plates du pays peuvent cependant être restaurées à l'identique en petites tuiles plates (50 tuiles au m² au minimum) soit de réemploi soit neuves. Les tuiles plates neuves seront de teinte brun-rouge proche de la teinte des tuiles plates anciennes.

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc naturel ou en cuivre. Le PVC et l'aluminium sont proscrits.

Les faîtages seront réalisés en tuiles creuses scellées au mortier de teinte sable. Les arêtiers seront à l'identique ou bien fermés en ardoises ou tuiles plates ou bien en ruellée (cordon de mortier de teinte sable). Les faîtages métalliques existants peuvent être refaits à l'identique.

Lors des restaurations, les éléments caractéristiques de couvertures (épis de faîtage, lucarnes, houteaux) seront conservés et restaurés.

Les percements en toitures peuvent être autorisés au cas par cas. En versant sur rue, seules les lucarnes traditionnelles lucarnes à trois versants (type capucine) ou à deux versants égaux peuvent être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition de la façade (lucarnes disposées dans l'axe des baies). Tout autre type de lucarne (rampante, à jouée biaise, chien assis...) est interdit.

En versant arrière, les lucarnes comme ci-dessus sont également autorisées mais de plus les fenêtres de toit peuvent également être admises sur le versant principal sous réserve qu'elles respectent la

composition de la façade (les disposer dans l'axe des baies), qu'elles soient limitées en nombre et en dimension (maximum 80 X 100 cm par fenêtre) et qu'elles soient encastrées dans le plan de couverture. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes ou les versants perpendiculaires à la rue.

Pour les agrandissements à créer côté arrière, et d'une façon générale pour les annexes à créer, les prescriptions ci-dessus s'appliquent mais de plus les couvertures en ardoises naturelles posées au crochet teinté noir sont admises.

CONSTRUCTIONS A VENIR

Principes

Les constructions devront adopter des volumétries, proportions, formes, matériaux, et teintes se référant aux constructions anciennes du bourg.

Façades

Les parements seront constitués de pierre calcaire ou bien en maçonnerie enduite.

Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et dans une teinte proche de des pierres calcaire constituant les murs du bourg.

Les parements en pierre de taille seront jointoyés au mortier de chaux, dans une tonalité proche de celle des pierres, et au nu du mur (joints en creux ou en reliefs proscrits).

Les enduits et les joints de teinte gris ciment, blanc pur ou bien très clairs sont formellement interdits.

Des parties de façades recouvertes d'un bardage de bois naturel peuvent être admises.

Ouvertures et Menuiseries

Les ouvertures seront de proportions élevées, de l'ordre de 1 de large pour 1,5 de haut au minimum.

Les baies vitrées - de proportion plus plate - peuvent cependant être admises pour les façades non vues du domaine public.

L'aluminium, laqué dans les teintes ci-dessus, peut être admis pour les façades non vues du domaine public, en particulier pour les baies vitrées

Les fenêtres auront des volets battants en bois (volets roulants interdits sauf pour les baies vitrés).

Toutes les menuiseries seront peintes dans des teintes discrètes : beige, brun, gris, gris légèrement coloré (gris-bleu, gris-vert). Les teintes vives et le blanc sont interdits.

Toitures

Les toitures seront à deux versants égaux, avec un seul axe de faîtage perpendiculaire ou parallèle à la voirie ou bien à deux axes se raccordant à angle droit et perpendiculaires ou parallèles à la voirie. Elles auront une pente comprise entre 40 ° au minimum et 45 ° au maximum.

Elles seront couvertes en ardoises naturelles posées au clou ou aux crochets teintés noirs.

Les lucarnes seront de type traditionnel à trois versants (type capucine) ou à deux versants égaux et s'intégreront à la composition de la façade (lucarnes disposées dans l'axe des baies). Tout autre type de lucarne (rampante, à jouée biaise, chien assis...) est interdit .

Les fenêtres de toit respecteront la composition de la façade et seront disposées dans l'axe des baies. Elles seront limitées en nombre et en dimension (maximum 80 X 100 cm par fenêtre) et encastrées dans le plan de couverture.

Clôtures

Les murs de clôture anciens doivent être maintenus.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierres sèches ou de blocage. Il pourra ou non être surmonté d'un barreaudage en fer ou en bois comportant des lisses². Les clôtures en bois sont autorisées.

Sont interdits :

Les clôtures et portails en PVC.

Les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (poteaux, plaques...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Sont déconseillés :

Les haies de thuya ou de cyprès de Leyland.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

ARTICLE U3-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

Lorsque des plantations de valeur ou des haies bocagères existent sur le terrain, elles doivent être maintenues.

² Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'un garde-corps.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UL

Caractère et vocation de la zone

La zone UL est réservée aux activités liées au tourisme et aux activités de loisirs.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article UL2.

ARTICLE UL-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Tout équipement touristique, sportif ou de loisirs et les logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire, soit à la surveillance des installations ;
- Les aménagements d'aire de camping et de caravane ;
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article UL-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau du Syndicat du Coiroux.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE UL-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants en deçà de 5 mètres. Le projet d'extension doit respecter l'alignement du bâtiment existant ;
- pour des constructions ou installations nécessaires aux services techniques.

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

Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 mètres seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

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

Les bâtiments situés sur la même unité foncière doivent être :

- Soit contigus ;
- Soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UL-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE UL-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies bocagères existantes doivent être maintenues.

Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone Auct : zone à urbaniser à court terme

Zone AUlt : zone à urbaniser à long terme

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE AUct

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la zone d'extension de l'urbanisation dont le règlement est indiqué entre parenthèse (exemple AUct(U3)).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone tout en respectant les orientations d'aménagement sans que cela ne compromette le développement futur de la zone.

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

ARTICLE Auct-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

S'applique le règlement de la zone affectée : exemple Auct (U3) voir le règlement de la zone U3.

ARTICLE Auct-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

S'applique le règlement de la zone concernée.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Auct-3 - ACCES ET VOIRIE

S'applique le règlement de la zone concernée.

Article Auct-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

S'applique le règlement de la zone concernée.

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

S'applique le règlement de la zone concernée.

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

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-12 - STATIONNEMENT

S'applique le règlement de la zone concernée.

ARTICLE Auct-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

S'applique le règlement de la zone concernée.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Auct-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

S'applique le règlement de la zone concernée.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AUI

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la zone réservée à l'urbanisation future. Son ouverture est conditionnée par une étude préalable, puis par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Ces zones sont insuffisamment équipées, voire pas du tout.

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

ARTICLE Ault-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés dans l'article 2.

ARTICLE Ault-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ault-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article Ault-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Ault5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ault-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ault-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ault-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ault-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUIt-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUIt-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ault-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le présent titre s'applique aux zones agricoles du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :
Zone A

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A-2 sont interdites.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires et indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

Dans la mesure du possible, les bâtiments doivent être regroupés.

Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'activité agricole, les gîtes ruraux, locaux de vente des produits de l'exploitation, etc.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

Les constructions et installations accolées ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.

La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre dans un aspect et une destination similaire.

Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement de service de l'eau de l'Agglo de Brive.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 10 mètres. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant ;
- pour des ouvrages (pylônes, transformateurs, réservoirs,...) nécessaires aux services techniques.

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

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant de préférence une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

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

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder 8 mètres comptés à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Le Bâtiment agricole

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Sont interdits :

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

Les toitures à faible pente (hors toiture terrasse) pourront être admises. Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre (dans la gamme des verts ou bruns).

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

2. La Maison de l'Agriculteur

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...)

Les constructions nouvelles ou les interventions plus contemporaines échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle seront évaluées, en concertation entre les élus et les services compétents, en fonction de leur capacité à s'adapter au contexte paysager et architectural local. De ce point de vue, les

porteurs de projets chercheront à respecter les volumétries, les formes et les couleurs locales de façon à permettre une bonne intégration paysagère du projet.

Les annexes seront traitées avec une qualité égale et avec les mêmes matériaux, formes et couleurs que le bâtiment principal.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les parements seront réalisés en pierre naturelle de provenance locale ou d'aspect similaire, en maçonnerie enduite ou en bois.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Les parements bois seront laissés naturels ou peints ou lasurés (les bois vernis sont interdits).

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les couleurs des menuiseries seront discrètes : beige, gris, gris légèrement coloré de vert ou de bleu, brun, brun-rouge, teintes sombres.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

La pente des toitures sera de 35 ° au minimum.

Les toitures seront réalisées en ardoises ou en tuiles à pureau lisse de teinte noire ou de couleur foncée.

Les cheminées devront être placées près du faîtage et regroupées afin d'avoir une souche de cheminée de forte section.

Les ouvertures en toitures seront limitées en nombre et en dimensions. Elles respecteront la composition de la façade (disposer les ouvertures dans l'axe des baies de la façade).

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction. Les annexes auront une couverture identique (pente, matériaux) à celle de la construction principale.

Cependant, l'utilisation de bardeaux bitumineux est admise pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (type abri de jardin). Ces annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir une pente de toiture inférieure à 35 °.

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes, à une pente (chien assis) ou les lucarnes à jouées biaises.

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierre appareillée ou à défaut d'un matériau identique à l'habitation ou de blocage d'1.20 mètres maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné ou à défaut être masquées.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies bocagères existantes doivent être maintenues.

Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Note particulière : Certains bâtiments agricoles seront autorisés à changer de destination. Voici la liste de ceux qui sont concernés :

Liste des Bâtiments agricoles pouvant changer de destination		
N°	Localisation	Parcelle
1	Entre la guerlie et la lune	5
2	Malpeyre	357
3	Malpeyre	358
4	Le Mas	224
5	Les Saules	824
6	Les Saules	824
7	riaume	761
8	Logne	243
9	Logne	199
10	Logne	199

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone N

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière de protection des sites, des paysages et de l'environnement.

Elle comprend un secteur Np qui correspond .aux secteurs bâtis de la zone naturelle.

Il pourra être dérogé à l'ensemble des dispositions réglementaires ci-après pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires et indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des contraintes l'imposent ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- L'aménagement des constructions existantes ;
- Les transformations et les changements d'affectation des bâtiments existants ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural ;
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre dans un aspect et une destination similaire.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

Les éléments de paysage, petit patrimoine, localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L.123.1.7è du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le règlement du sous-secteur Np de la zone N est le suivant :

- Les constructions et installations nécessaires et indispensables aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des contraintes l'imposent ;
- L'aménagement des constructions existantes ;
- Les transformations et les changements d'affectation des bâtiments existants ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement de service de l'eau de l'Agglo de Brive.

2. Assainissement :

Eaux usées

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public ou individuel, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration à l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau collecteur prévu à cet effet, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.

Lorsque la construction en installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ainsi que l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement dans

les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

3. Réseau électrique et téléphonique

Ces réseaux pourront être demandés en souterrain dans les zones soumises à des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire visé à l'article R. 421-7-1 du CU, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contigües.

En l'absence de constructions contigües, l'autorisation compétente peut autoriser l'implantation compte-tenu des caractéristiques du projet :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie à une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul par rapport à ces limites au moins égale à 3 mètres.

Les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 mètres sont autorisés dans la marge d'isolement latéral.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs.

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

Non réglementé pour les constructions.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera limitée dans un respect de la volumétrie générale.

La hauteur maximale au faîtage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions ou les aménagements doivent s'intégrer au contexte naturel et bâti environnant en s'inspirant des modes constructifs traditionnels : adapter la construction au terrain naturel, mettre en œuvre des volumétries simples, un plan rectangulaire ou orthogonal et des pentes de toitures importantes, faire référence aux formes, matériaux et couleurs caractérisant les bâtiments anciens.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite (notamment : maison en rondins de bois, maison provençale, etc...).

Les constructions nouvelles ou les interventions plus contemporaines échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle seront évaluées, en concertation entre les élus et les services compétents, en fonction de leur capacité à s'adapter au contexte paysager et architectural local. De ce point de vue, les

porteurs de projets chercheront à respecter les volumétries, les formes et les couleurs locales de façon à permettre une bonne intégration paysagère du projet.

Les annexes seront traitées avec une qualité égale et avec les mêmes matériaux, formes et couleurs que le bâtiment principal.

Façades

Les différentes façades de la construction principale et de ses annexes seront traitées de manière homogène.

Les parements seront réalisés en pierre naturelle de provenance locale ou d'aspect similaire, en maçonnerie enduite ou en bois.

Les enduits seront de tonalité soutenue dans des teintes beige ou sable proches des teintes des enduits anciens conservés sur le secteur.

Les parements bois seront laissés naturels ou peints ou lasurés (les bois vernis sont interdits).

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques...

Les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints...

Les enduits et les joints blancs, très clairs ou de teinte gris ciment.

Les bardages métalliques pour les maisons d'habitation.

Ouvertures et menuiseries

Les différentes ouvertures et menuiseries de la construction principale et de ses annexes seront traitées de façon homogène.

Les couleurs des menuiseries seront discrètes : beige, gris, gris légèrement coloré de vert ou de bleu, brun, brun-rouge, teintes sombres.

Les teintes vives sont proscrites. Le blanc pur est à éviter.

Toitures

La pente des toitures sera de 35 ° au minimum.

Les toitures seront réalisées en ardoises ou en tuiles à pureau lisse de teinte noire ou de couleur foncée.

Les cheminées devront être placées près du faîtage et regroupées afin d'avoir une souche de cheminée de forte section.

Les ouvertures en toitures seront limitées en nombre et en dimensions. Elles respecteront la composition de la façade (disposer les ouvertures dans l'axe des baies de la façade).

Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction. Les annexes auront une couverture identique (pente, matériaux) à celle de la construction principale.

Cependant, l'utilisation de bardeaux bitumineux est admise pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² (type abri de jardin). Ces annexes d'une superficie inférieure à 20 m² pourront avoir une pente de toiture inférieure à 35 °.

Sont interdits :

Les lucarnes rampantes, à une pente (chien assis) ou les lucarnes à jouées biaisées.

Clôtures et aménagements extérieurs

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée de préférence d'un mur maçonné de pierre appareillée ou à défaut d'un matériau identique à l'habitation ou de blocage d'1.20 mètres maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Les clôtures admises sont les suivantes :

- muret enduit ou en maçonnerie de pierres jointoyées surmonté d'une clôture en fer forgé ou en grillage ajouré souple,
- maçonnerie de moellons ou de pierres de taille jointoyée,
- simple grillage souple (piquets bois ou métal) doublé ou non d'une haie,
- haie végétale libre ou taillée, de préférence haie mixte constituée d'essences locales en mélange,
- clôtures traditionnelles en châtaigner refendu,
- clôtures en bois.

Le cas échéant, les maçonneries auront un enduit identique à celui de la maison.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC,
- les clôtures en éléments préfabriqués de béton moulés (plaques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits : agglomérés de béton, briques etc.,
- les imitations de matériaux : fausses pierres, faux bois, faux joints.

Sont déconseillés :

- les haies de thuya ou de cyprès de Leyland, qui banalisent le paysage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou à défaut être masquées.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

ARTICLE UL-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies bocagères existantes doivent être maintenues.

Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7^e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

EXTRAITS DU **CODE CIVIL**

Article 640 :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 676 :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Article 677 :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678 :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue, ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679 :

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680 :

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Article 682 :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

DEFINITIONS

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

ARCHITECTURE TYPIQUE D'UNE AUTRE REGION

On entend par l'architecture typique d'une autre région par exemple le mas provençal, la maison landaise, alsacienne ou autre, constructions de type montagnard telles que chalets, bâtiments en rondins, fustes ou madriers...

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Une baie principale est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

Les « jours de souffrance » au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage)

Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagements)

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

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Nota : les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère : hauteur (notamment inférieure à 1,80 mètre sous plafond ou toiture) ; accessibilité (limitée par l'encombrement de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies, caves individuelles sans ouvertures extérieures...)

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion

Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTION A USAGE DE SERVICE

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Dans le cas de toit à la mansard, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

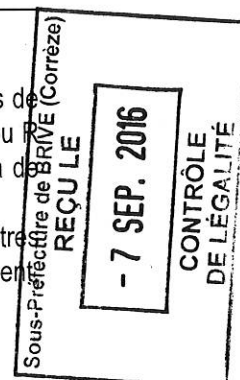
INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Il s'agit des installations et travaux énumérés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme :

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou R 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1

Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carré et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.



LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

PIECES PRINCIPALES

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.