PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE NOAILLES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
06 DEC. 2018
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLU APPROUVE :	**08 octobre 2014**
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :	29 AOUT 2018
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC :	- 1 OCT. 2018
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :	29 NOV. 2018

SOMMAIRE

REGLEMENT AVANT MODIFICATION **3**

REGLEMENT APRES MODIFICATION **25**

Avertissement :

Le présent règlement est extrait du règlement du PLU approuvé. Seuls les articles ayant subi une modification sont extraits avant modification et après modification. Les modifications sont surlignées en gras.

REGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION

4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

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

La zone Ud regroupe l'habitat organisée sous une forme très majoritairement pavillonnaire. Elle est assainie de façon non collective.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ud1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de protection modifié de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (église, manoir et château de la Fage). Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des France.
- Une partie de cette zone est inscrite le long des voies à grande circulation. En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 m le long de la route départementale 920

Sont interdits :

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

Article Ud2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Article Ud3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article Ud4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. La zone Ud relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

ArticleUd5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale lorsque la construction est reliée à l'assainissement collectif. La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif dans le cas d'une construction assainie de façon non collective.

Article Ud6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées (règles cumulatives):
- à 4m de la limite d'emprise publique
- dans une bande comprise entre 4 et 10m à partir de la limite d'emprise

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront uniquement respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour la réalisation d'une autre construction dès lors qu'existe déjà une construction de plus de 50m2 dans une bande de 25m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là, la construction sera implantée à 4m minimum de l'alignement.
- pour les annexes d'habitation de moins de 20m2 (abri de jardin) qui ne pourront être installées à moins de 5m de toute emprise publique.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitudes AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique (Cf. : adaptation mineure dans les dispositions générales du présent règlement)

Article Ud7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait et :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité

de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique (Cf. : adaptation mineure dans les dispositions générales du présent règlement)

Article Ud8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une habitation et un élément d'une annexe d'habitation non contigüe ne peut être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter ou supérieure à 10m.

La distance entre deux habitations non contigües ne peut être inférieure à 8m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ud10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ud11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) <u>Rappel de l'application de la servitude AC1</u>

Une partie de cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 et PPM repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) <u>Rappel Réglementaire</u>

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut

s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1

4) Règles concernant la construction neuve

Volumes (cette règle n'est obligatoire que dans le périmètre modifié du monument classé) :

Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.

Toitures :

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40
- La couverture sera assurée par des tuiles à emboitement de terre cuite d'aspect plat et de teinte ardoisé ou des ardoises naturelles ou artificielles.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m2 :

- La toiture comportera une ou plusieurs pentes de toit
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 20
- Le coloris de couverture sera identique à celui du volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures en façades des bâtiments sur lesquels ils sont envisagés.
- Les chiens assis sont interdits
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Ouvertures :

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ou des formes cylindrique dont le diamètre ne dépasse pas 0,40m.
- Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente)
- Uniquement à l'intérieur du périmètre de protection modifié, les volets roulants sont interdits

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes bordeaux, beiges ou grises. A l'extérieur du périmètre de protection modifié, le blanc est aussi autorisé.
- Les teintes de la palette annexée au présent règlement sont aussi autorisées
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries bois. Seuls les teintes ci-dessus ou les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisées.

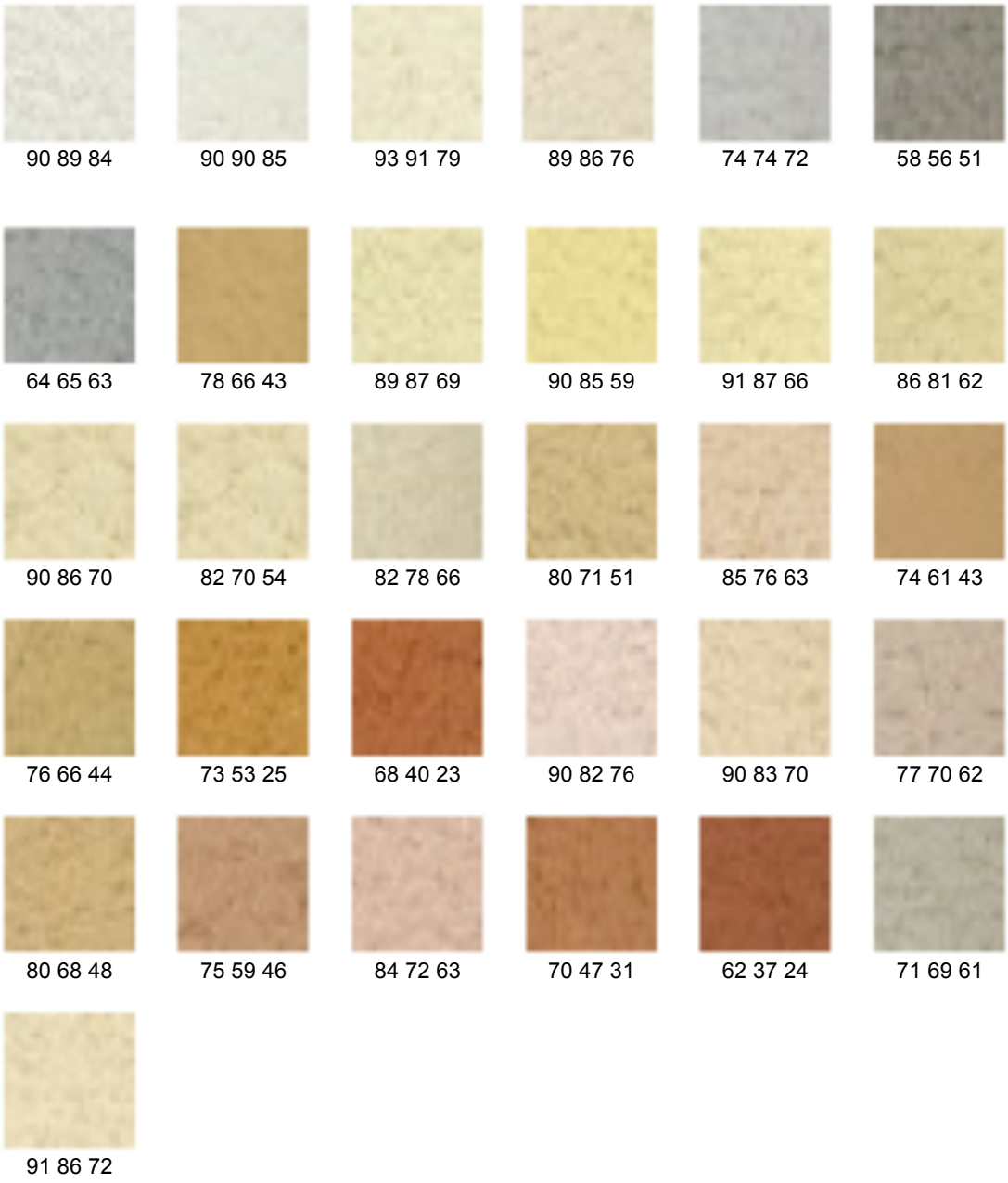
Façades :

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites avec une finition grattée ou talochée fin.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits. Les bardages seront obligatoirement disposés verticalement

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront les profils colorimétriques suivants :



►Références : colorimétrie RVB (rouge, vert, bleu)

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

La pose d'un climatiseur sur une façade donnant sur un espace public est interdite sauf dans le cas d'une construction réalisée en double mitoyenneté latérale. Dans ce cas, le climatiseur devra être encastré dans la façade et le percement sera orné d'une grille masquant le climatiseur mais pouvant laisser passer la ventilation.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,60m.
- La clôture sera réalisée à partir de haies végétales ou de grillages rigides ou souples d'une couleur verte ou grise.
- Un muret de soubassement pourra aussi être réalisé mais sa hauteur ne devra pas dépasser 0,60m. Dans ce cas, les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages ou grillages rigides ou souples de teintes vertes, grises ou noires.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Cependant des adaptations sont permises pour les extensions des constructions réalisées en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Aussi, sont exemptés des règles précédentes les abris de jardin de moins de 10m2 ou les vérandas de moins de 20m².

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations se feront en respectant les caractéristiques architecturales et les matériaux d'origine des bâtiments. Les façades ou murs de clôtures réalisées en pierre naturelle ne pourront être recouverts d'enduits ou démolis. Le jointement des murs réalisés en pierre naturelle sera réalisé en reprenant le coloris de cette dernière. Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures devront être conservées dans leurs formes existantes. Des percements nouveaux en adéquation avec les percements anciens pourront être autorises.

Article Ud12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Article Ud13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les haies arbustives, les essences utilisées seront choisies dans la plaquette du CAUE 19 annexée au présent règlement.

Article Ud14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient des sols est fixé à 0,15.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Elle comporte un secteur Ah correspondant à l'habitat diffus sur laquelle les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Elle comporte un secteur Ace correspondant aux zones agricoles inscrites dans les corridors écologiques terrestres (trames vertes).

Elle comporte un secteur Ap correspondant aux zones agricoles protégées en raison de la protection des paysages.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de protection modifié de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (église, manoir et château de la Fage). Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des France.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels. Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis au respect du règlement de cette servitude
- Une partie de cette zone est inscrite le long des voies à grande circulation. En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 m le long de la route départementale 920

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments et secteurs de paysage repérés sur le règlement graphique comme haies et alignements d'arbres sont protégés.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Zone A :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles

sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Ace et Ap:

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

Zone Ah :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou de 150m2 de surface de plancher au total (cas le plus favorable à la demande).
- les bâtiments d'activités permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination en habitation pour la réhabilitation des constructions existantes
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

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

Zone Ace :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisées que si elles ne peuvent être réalisés en dehors de ces zones pour des raisons techniques (transport de l'énergie électrique ou de l'eau).

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

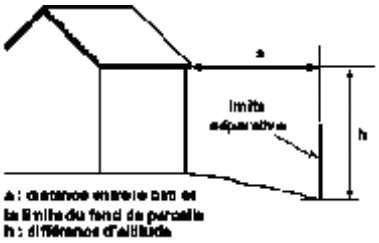
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

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

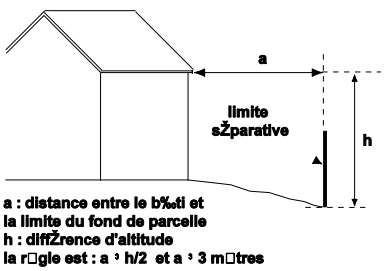


La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

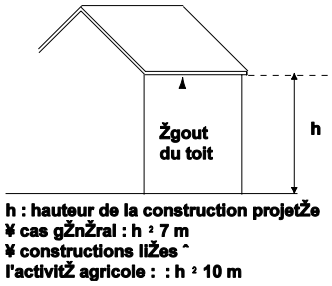
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

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

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

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

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Zone A et Ace :

Clôtures :

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trames vertes et bleues ainsi que dans les zones Ace, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Zone A :

Façades :

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

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront les coloris issus de la palette de teintes annexée au présent règlement.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les lasures auront une teinte sapin, chêne ou noyer avec un ton mat.

Zone Ah :

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels ou la création de nouvelles clôtures. Dans ce cas, les règles de l'article Ub11 s'appliqueront.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Elle comporte un secteur Nl correspondant à la zone de loisirs existante.

Elle comporte une zone Nu correspondant au parc du château implantée en milieu urbain.

Elle comporte un secteur Nh correspondant à l'habitat diffus sur laquelle les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de protection modifié de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (église, manoir et château de la Fage). Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des France.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels. Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis au respect du règlement de cette servitude
- Une partie de cette zone est inscrite le long des voies à grande circulation. En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 m le long de la route départementale 920

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments et secteurs de paysage repérés sur le règlement graphique comme haies et alignements d'arbres sont protégés.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage

Zone N et Nu:

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

Zone Nl :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions à usage de loisirs, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Nh :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou de 150m2 de surface de plancher au total (cas le plus favorable à la demande).
- les bâtiments d'activités permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination en habitation pour la réhabilitation des constructions existantes
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

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

En zone N inscrites dans le périmètre du PPRI, les constructions et installations autorisées à l'article N1 sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire de ce document.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

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

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

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

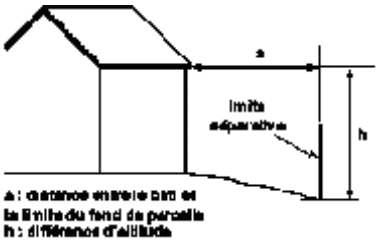
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

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

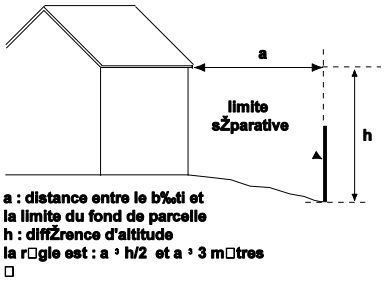


La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

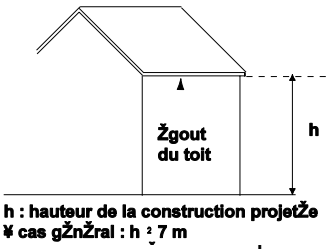
Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



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

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

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

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

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Zone N :

Clôtures :

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Zone Nh :

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels ou la création de nouvelles clôtures. Dans ce cas, les règles de l'article Ub11 s'appliqueront.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

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

La zone Ud regroupe l'habitat organisée sous une forme très majoritairement pavillonnaire. Elle est assainie de façon non collective.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ud1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de protection modifié de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (église, manoir et château de la Fage). Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des France.
- Une partie de cette zone est inscrite le long des voies à grande circulation. En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 m le long de la route départementale 920

Sont interdits :

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

Article Ud2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Article Ud3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article Ud4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. La zone Ud relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

ArticleUd5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale lorsque la construction est reliée à l'assainissement collectif. La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif dans le cas d'une construction assainie de façon non collective.

Article Ud6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées (règles cumulatives):
- à 4m de la limite d'emprise publique
- dans une bande comprise entre 4 et 10m à partir de la limite d'emprise

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront uniquement respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour la réalisation d'une autre construction dès lors qu'existe déjà une construction de plus de 50m2 dans une bande de 25m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là, la construction sera implantée à 4m minimum de l'alignement.
- pour les annexes d'habitation de moins de 20m2 (abri de jardin) qui ne pourront être installées à moins de 5m de toute emprise publique.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du **Conseil Départemental** le long des routes départementales
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique (Cf. : adaptation mineure dans les dispositions générales du présent règlement)

Article Ud7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait et :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité

de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,…) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du **Conseil Départemental** le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique (Cf. : adaptation mineure dans les dispositions générales du présent règlement)

Article Ud8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre une habitation et un élément d'une annexe d'habitation non contigüe ne peut être inférieure à 3m et à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter ou supérieure à 10m.

La distance entre deux habitations non contigües ne peut être inférieure à 8m.

Article Ud9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ud10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ud11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

6) Rappel de l'application de la servitude AC1

Une partie de cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 et PPM repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

7) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

8) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1

9) Règles concernant la construction neuve

Volumes (cette règle n'est obligatoire que dans le périmètre modifié du monument classé) :

Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.

Toitures :

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m2 :

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 40
- La couverture sera assurée par des tuiles à emboitement de terre cuite d'aspect plat et de teinte ardoisé ou des ardoises naturelles ou artificielles.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m2 :

- La toiture comportera une ou plusieurs pentes de toit
- Les pentes de toit auront un degré de pente minimum de 20

- Le coloris de couverture sera identique à celui du volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures en façades des bâtiments sur lesquels ils sont envisagés.
- Les chiens assis sont interdits
- Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur
- Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis seront de couleur identique à la couverture de la toiture.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront les teintes des menuiseries ou des façades.

Ouvertures :

Forme :

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure ou des formes cylindrique dont le diamètre ne dépasse pas 0,40m.
- Un encadrement de l'ouverture sera obligatoire (pierre naturelle, surépaisseur d'enduits, finition du grattage différente)
- Uniquement à l'intérieur du périmètre de protection modifié, les volets roulants sont interdits

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes bordeaux, beiges ou grises. A l'extérieur du périmètre de protection modifié, le blanc est aussi autorisé.
- Les teintes de la palette annexée au présent règlement sont aussi autorisées
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries bois. Seuls les teintes ci-dessus ou les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisées.

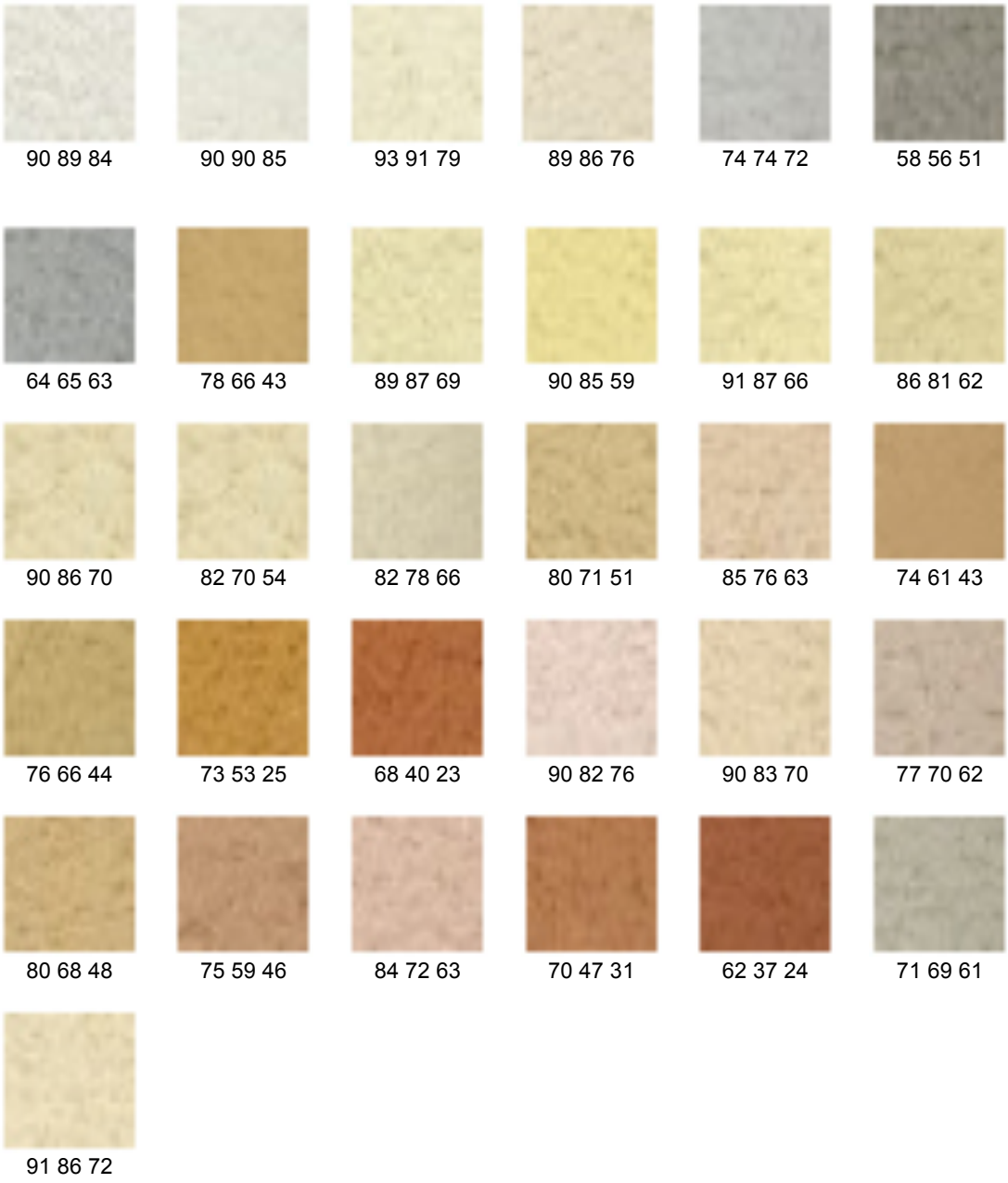
Façades :

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades devront obligatoirement être enduites avec une finition grattée ou talochée fin.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits. Les bardages seront obligatoirement disposés verticalement

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront les profils colorimétriques suivants :



►Références : colorimétrie RVB (rouge, vert, bleu)

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

La pose d'un climatiseur sur une façade donnant sur un espace public est interdite sauf dans le cas d'une construction réalisée en double mitoyenneté latérale. Dans ce cas, le climatiseur devra être encastré dans la façade et le percement sera orné d'une grille masquant le climatiseur mais pouvant laisser passer la ventilation.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,60m.
- La clôture sera réalisée à partir de haies végétales ou de grillages rigides ou souples d'une couleur verte ou grise.
- Un muret de soubassement pourra aussi être réalisé mais sa hauteur ne devra pas dépasser 0,60m. Dans ce cas, les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages ou grillages rigides ou souples de teintes vertes, grises ou noires.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Cependant des adaptations sont permises pour les extensions des constructions réalisées en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Aussi, sont exemptés des règles précédentes les abris de jardin de moins de 10m2 ou les vérandas de moins de 20m².

10) Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations se feront en respectant les caractéristiques architecturales et les matériaux d'origine des bâtiments. Les façades ou murs de clôtures réalisées en pierre naturelle ne pourront être recouverts d'enduits ou démolis. Le jointement des murs réalisés en pierre naturelle sera réalisé en reprenant le coloris de cette dernière. Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures devront être conservées dans leurs formes existantes. Des percements nouveaux en adéquation avec les percements anciens pourront être autorises.

Article Ud12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Article Ud13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les haies arbustives, les essences utilisées seront choisies dans la plaquette du CAUE 19 annexée au présent règlement.

Article Ud14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Elle comporte un secteur Ace correspondant aux zones agricoles inscrites dans les corridors écologiques terrestres (trames vertes).

Elle comporte un secteur Ap correspondant aux zones agricoles protégées en raison de la protection des paysages.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de protection modifié de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (église, manoir et château de la Fage). Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des France.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels. Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis au respect du règlement de cette servitude
- Une partie de cette zone est inscrite le long des voies à grande circulation. En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 m le long de la route départementale 920

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments et secteurs de paysage repérés sur le règlement graphique comme haies et alignements d'arbres sont protégés.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Zone A :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **des installations nécessaires à l'activité agricole et à celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article A2 ci-après,** sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des

paysages et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone Ace et Ap:

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

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

Zone A :

Est autorisé :

- **Le changement de destination (habitat, artisanat, commerces et services selon l'identification sur le règlement graphique) des bâtiments agricoles repérés sur le règlement graphique dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où le bâtiment est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à l'exploitation agricole ou forestière ;**
- **L'extension d'habitations déjà existantes, dès lors qu'elles ne compromettent par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.**
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Leur emprise au sol est limitée à 50m2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20m2 par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m2 maximum. Ces annexes ne seront pas transformées en nouveau logement. Ces limitations ne concernent pas les bassins de piscines ;**
- **La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales.**

Zone Ace et Ap :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne seront autorisées que si elles ne peuvent être réalisées en dehors de ces zones pour des raisons techniques (transport de l'énergie électrique ou de l'eau).

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

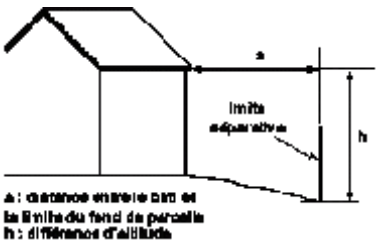
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

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

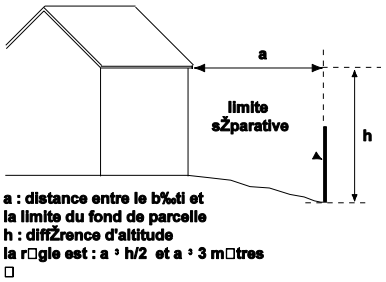


La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

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

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée :

- **à 20 mètres maximum pour les piscines ;**
- **et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20m2 maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole).**

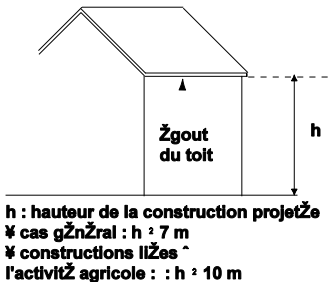
Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50m2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20m2 par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m2 maximum. Ces annexes ne seront pas

transformées en nouveau logement. Ces limitations ne concernent pas les bassins de piscines ;

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



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

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

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

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

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

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Zone A et Ace :

Clôtures :

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trames vertes et bleues ainsi que dans les zones Ace, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Zone A :

Façades :

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

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront les coloris issus de la palette de teintes annexée au présent règlement.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les lasures auront une teinte sapin, chêne ou noyer avec un ton mat.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels ou la création de nouvelles clôtures. Dans ce cas, les règles de l'article Ub11 s'appliqueront.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Elle comporte un secteur Nl correspondant à la zone de loisirs existante.

Elle comporte une zone Nu correspondant au parc du château implantée en milieu urbain.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de protection modifié de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques (église, manoir et château de la Fage). Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis à l'avis de l'architecte des France.
- Une partie de cette zone est inscrite dans le périmètre de la servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels. Toute occupations et utilisation du sol à l'intérieur de ce périmètre est soumis au respect du règlement de cette servitude
- Une partie de cette zone est inscrite le long des voies à grande circulation. En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 m le long de la route départementale 920

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments et secteurs de paysage repérés sur le règlement graphique comme haies et alignements d'arbres sont protégés.

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage

Zone Nu:

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

Zone Nl :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions à usage de loisirs, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Zone N :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- les bâtiments d'activités permettant l'extension des activités existantes
- celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article N2 ci-après.

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

En zone N inscrites dans le périmètre du PPRI, les constructions et installations autorisées à l'article N1 sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En zone N :

- **Le changement de destination (habitat, artisanat, commerces et services selon l'identification sur le règlement graphique) des bâtiments agricoles repérés sur le règlement graphique dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où le bâtiment est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et à l'exploitation agricole ou forestière ;**
- **L'extension d'habitations déjà existantes, dès lors qu'elles ne compromettent par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.**
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Leur emprise au sol est limitée à 50m2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20m2 par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m2 maximum. Ces annexes ne seront pas transformées en nouveau logement. Ces limitations ne concernent pas les bassins de piscines ;**
- **La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales.**

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :
- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

4 – Assainissement des eaux usées

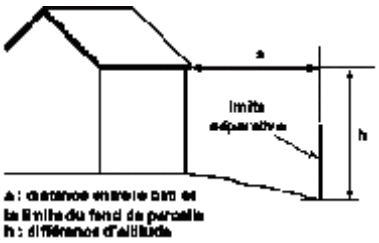
Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n’existe pas de superficie minimale dans le cas d’un raccordement au réseau public d’assainissement collectif. Dans le cas de la réalisation d’un assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

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

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

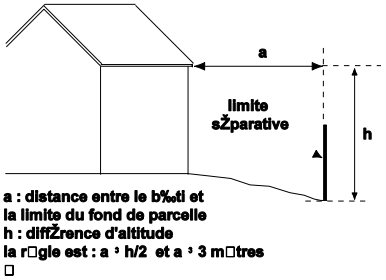


La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



La distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. La distance est portée :

- **à 20 mètres maximum pour les piscines ;**
- **et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20m2 maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole).**

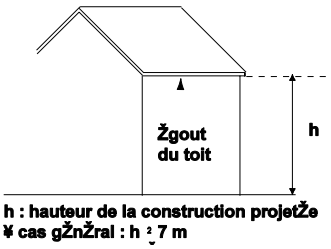
Article N9) EMPRISE AU SOL

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

250m2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m2 maximum.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50m2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20m2 par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70m2 maximum. Ces annexes ne seront pas transformées en nouveau logement. Ces limitations ne concernent pas les bassins de piscines ;

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetŽe
¥ cas gŽnŽral : h ² 7 m

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

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

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

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

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

1 – Généralités :

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

2 – Dispositions particulières :

Zone N :

Clôtures :

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels ou la création de nouvelles clôtures. Dans ce cas, les règles de l'article Ub11 s'appliqueront.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé