

Commune de

PRONLEROY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

24 JUIN 2013

4a

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Zone UA	7
Zone UB	21
Zone UD	32
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	41
Zone A	42
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	51
Zone N	52

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pronleroy. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°4a) et le règlement graphique (plans n°4b, 4c et plans de détail des emplacements réservés n°4d).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (indicatif A), et en zones naturelles et forestières (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- les secteurs soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles, où les constructions sont soumises à des dispositions réglementaires spécifiques au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet 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.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne centrale à vocation d'habitat et de services dans laquelle les constructions sont le plus souvent à l'alignement des voies et contigües aux limites séparatives. La zone UA accueille principalement de l'habitat et des équipements publics. Elle se distingue par une densité marquée des constructions et la prédominance de l'utilisation de la pierre comme matériau de construction.

La zone UA comporte :

- Un secteur « grisé », englobant une partie de la Grande Rue, des rues du Général Mangin, de la Fontaine et à Leu, qui est soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les bâtiments d'élevage de toute nature.
- les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, liés à une exploitation agricole existante, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.
- les gîtes ruraux.
- toutes les activités admises devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

De plus, dans le secteur UA soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Aucune opération de construction ne peut prendre accès sur :

- la ruelle Tantôt,
- la sente du Château.

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

II - Voirie

Les nouvelles impasses sont interdites.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées, avant rejet en milieu naturel, par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature des sols et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, soit par une façade soit par un pignon.

Les constructions édifiées en retrait de l'alignement sont autorisées :

- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut être édifiée à l'alignement soit parce que la façade du terrain est déjà bâtie, soit parce que le projet par ses caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas

- aux annexes et aux abris de jardin,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions à usage d'habitation existantes,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments à usage d'activités,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions implantées à l'alignement : dans le cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée et dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit du terrain, jusqu'au sommet de la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C au maximum pour les habitations.

La hauteur des annexes indépendantes est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.50 m au faîtage.

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur est fixée à 15 m au faîtage.

Le long de la Grande Rue, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes, situées sur les parcelles voisines.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Il est recommandé de consulter le guide de recommandations paysagères du Plateau Picard, édité par la Communauté de Communes du Plateau Picard.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre calcaire, brique en terre cuite de couleur rouge à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, etc.).

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons (la largeur du bâtiment sera inférieure aux 2/3 de la longueur).

Les façades seront rythmées par les percements (portes, fenêtres) en évitant les frontons et les pignons retournés ; elles pourront être surélevées par un encuvement d'environ 0.60 m.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux utilisés en rappel en façade ou en pignon.

Les façades ou pignons des constructions implantées à l'alignement seront réalisées en pierre ou en briques.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être de pierres de parements d'une épaisseur supérieure à 8 cm ou de briques en terre cuite de couleur rouge, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non.

Les panneaux de publicité sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité existante sur le terrain d'assiette et qu'ils soient posés sur la façade sous l'égout du toit.

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :

- soit en profilés divers de tonalité gris clair,
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1.5$).

Les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux en pierres seront droits et les linteaux en brique rouge de pays seront en arc segmentaire.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

SOUS-SOLS

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

De plus, dans le secteur UA soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits sauf pour les portes cochères.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes-fenêtres feront 1.20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1.40 m) et seront constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture (qui garderont 6 carreaux) ou les ouvertures en sous-sol.

Les volets seront à barres, sans écharpes, ils seront peints dans les gammes de gris, gris bleu, bleu marine, blanc cassé, vert ou rouge bordeaux à l'exclusion de toute couleur vive.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium avec des profilés fins ou moulurés sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique, ...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

Dans le cas où la construction est implantée sur une parcelle bordée par deux voies, c'est la voie principale qui sera retenue.

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

Les toitures des autres bâtiments seront à deux versants.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit en tuiles mécaniques en terre cuite sans cotes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ par m²). L'utilisation d'ardoises naturelles est tolérée pour la réfection des toitures déjà couvertes en ardoises.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1.3$).

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles, en fibrociment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques est tolérée mais soumise aux prescriptions suivantes :

- les panneaux ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.
- les éléments photovoltaïques présentant un aspect différent des couvertures en usage dans la zone sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

ANNEXES

La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. Les couvertures seront en shingle de couleur foncée.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction et des monuments historiques.

En cas de soubassements, les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

CLOTURES

Les murs existants en brique ou pierre indiqués au plan doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront constituées de murs d'une hauteur de 1.80 m minimum.

Lorsque les clôtures sur rue sont faites en briques, les briques utilisées seront rouges de teinte uniforme à l'exclusion de toute brique « léopard flammée claire ».

Lorsque les clôtures sur rue sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Lorsque les clôtures sur rue sont réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...), elles doivent l'être de pierres de parements d'une épaisseur supérieure à 8 cm ou de briques en terre cuite de couleur rouge, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non.

Les autres clôtures pourront être constituées d'un grillage vert monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures seront sobres, les détails (du type statuette, nain, boule, ...) sont interdits.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical droit. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. La hauteur des portails est fixée à 1.80 m minimum.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

PROTECTION PARTICULIERE

Les secteurs couverts par la trame « espace d'intérêt paysager », tels qu'identifiés au règlement graphique, sont protégés en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction ou installation y est interdite, les éléments végétaux doivent être conservés ou remplacés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- pour les gîtes ruraux :
 - . 1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.
- pour les hôtels et les restaurants
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage d'entrepôts :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Un arbre sera planté pour 150 m² de terrain resté libre après implantation de la construction.

L'utilisation d'essences régionales est exigée. Les essences suivantes pour les plantations d'alignement sont recommandées : charmillle, troène, prunellier, charme, épine noire, houx, noisetier.

L'utilisation de Thuyas et de Lauriers en plantations d'alignement est interdite.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations et leurs dépendances, le COS est fixé à 0.40.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect,...).

Correspondant à la grande majorité du périmètre aggloméré, la zone urbaine couvre certaines rues du village (du Général Mangin, des Perrières, de Beauvais, Verte, Dehon).

Elle se compose de trois secteurs distincts, aux densités différentes :

- un secteur UB dans la rue de Beauvais,
- un secteur UBa dans les rues du Général Mangin et des Perrières,
- un secteur UBb dans le cœur du village dans les rues de la Source et Dehon. Ce secteur comprend l'îlot foncier central de Pronleroy.

La distinction de ces trois secteurs tient au fait que les clôtures seront différentes afin de conserver les ambiances urbaines.

- Deux secteurs « grisés », englobant une partie des secteurs UBa et UBb, qui sont soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 100 m².
- les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 100 m².
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole, liés à une exploitation agricole existante, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.
- l'extension des bâtiments à usage d'activité agricole ne relevant pas du régime des installations classées.
- le changement de destination des bâtiments identifiés au plan n° 4c, au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, et qu'il soit réalisé dans le volume des bâtiments existants.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Dans le secteur UBb soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11b du Code de l'Urbanisme :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Aucune construction ne peut prendre accès sur :

- la ruelle Tantôt,
- le chemin de Lys,
- la rue Charles Follet,

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

II - Voirie

Les nouvelles impasses sont interdites.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées, avant rejet en milieu naturel, par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature des sols et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur correspondant au périmètre du point de captage d'eau :

Il est rappelé que les habitations ou activités de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau devront obligatoirement être raccordées au futur réseau d'assainissement afin d'éviter tout risque de pollution.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UB, sauf les secteurs UB a et UB b :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 5 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Dans les secteurs UBb et UBa :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Dans toute la zone UB :

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C.

Pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 11 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

SOUS-SOL

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

De plus, dans les secteurs UBa et UBb soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

➤ Les clôtures SUR RUE

Dans la zone UB, sauf les secteurs UB a et UB b :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Dans le secteur UBa :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins soit de murets de 1.00 m minimum surmontés d'une palissade en bois ou encore d'une grille composées de barreaux droits.

Les murs et murets seront réalisés soit à l'aide de brique rouge pleine flammée (à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non), de pierre calcaire taillée ou en vrac, de moellon en grès, soit avec des matériaux recouverts de parements en pierre d'une épaisseur supérieure à 8 cm, soit d'un grillage doublé de haies d'essences régionales.

Dans le secteur UBb :

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.90 m surmonté au choix d'un grillage ou d'une grille.

Les murets seront constitués :

- soit en pierre dont les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits ;
- soit en brique pleine en terre cuite de couleur rouge (à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non) ;
- soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...).

Dans le cas de l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) ils doivent l'être de pierres de parements d'une épaisseur supérieure à 8 cm ou de briques de parement en terre cuite de couleur rouge, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical droit. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale au minimum au 1/3 du portail. La hauteur des portails est fixée à 1.80 m minimum.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

Dans toute la zone UB :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

➤ Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

PROTECTION PARTICULIERE

Les secteurs couverts par la trame « espace d'intérêt paysager », tels qu'identifiés au règlement graphique, sont protégés en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction ou installation y est interdite, les éléments végétaux doivent être conservés ou remplacés par des essences dont la liste est rappelée à l'article 13.

Les immeubles identifiés au plan n° 4c sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme : les réparations, restaurations, changements de destination sont autorisés à condition de respecter les caractéristiques du bâtiment protégé.

Les murs identifiés au plan n° 4c sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme : seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Un arbre sera planté pour 150 m² de terrain resté libre après implantation de la construction.

L'utilisation d'essences régionales est exigée. Les essences suivantes pour les plantations d'alignement sont recommandées : la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, la viorne, le cytise, le chèvrefeuille, le houx, ou le troène.

L'utilisation de Thuyas et de Lauriers en plantations d'alignement est interdite.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine de type pavillonnaire correspondant à l'extension récente du village. Implanté en retrait des voies et des limites séparatives, le bâti est diffus et discontinu.

Un secteur de protection correspondant à la présence du périmètre rapproché du point de captage est inscrit.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

I – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales.
- les constructions et installations à usage de bureaux liés au secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra excéder 25 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation.
- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages, ...).
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées, avant rejet en milieu naturel, par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature des sols et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le secteur correspondant au périmètre du point de captage d'eau

Il est rappelé que les habitations ou activités de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau, tel qu'indiqué au plan n° 4c, devront obligatoirement être raccordées au réseau d'assainissement afin d'éviter tout risque de pollution.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur correspondant au périmètre du point de captage d'eau

Les eaux pluviales des habitations ou activités édifiées sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre rapproché du point de captage d'eau devront obligatoirement être dirigées vers le réseau collecteur d'eau pluviale.

III – Electricité – Téléphone - Télédistribution

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert le terrain.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension, de réparation ou de modification de constructions existantes.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les bâtiments annexes (garage, abri de jardin, bûcher, remise de matériel, ...) devront être édifiés en arrière des habitations sauf s'ils sont accolés à celles-ci.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R + CA au maximum pour les habitations.

La hauteur maximale des bâtiments annexes indépendants (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher, ...) est fixée à 5 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les volumes des constructions principales auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons (la largeur du bâtiment sera inférieure aux 2/3 de la longueur).

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux utilisés en rappel en façade ou en pignon.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

BAIES

Les baies seront plus hautes que larges.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux seront droits.

SOUS-SOLS

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne sera pas supérieur à 0.60m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la substruction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les volets seront à barres, sans écharpes, ils seront peints dans les gammes de gris, gris bleu, bleu marine, blanc cassé, vert ou rouge bordeaux à l'exclusion de toute couleur vive.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium avec des profilés fins ou moulurés sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique, ...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

A l'exception des vérandas, les toitures seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

Les toitures des autres bâtiments seront à deux versants.

Les toitures des habitations et annexes, à l'exception des vérandas, seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brunie, vieillie et flammée.

Les ouvertures en toitures seront de type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1.3$).

ANNEXES

La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. La couverture sera en shingle de couleur foncée.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction et des monuments historiques.

En cas de soubassements, les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 1.00 m ; il sera surmonté d'une grille à barreaudage vertical droit ou d'une palissade en bois à barreaudage vertical droit.
- soit d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les autres clôtures pourront être constituées d'un grillage vert monté sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures seront sobres, les détails (du type statuette, nain, boule, ...) sont interdits.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical droit.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Un arbre sera planté pour 150 m² de terrain resté libre après implantation de la construction.

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée. Les essences suivantes pour les plantations d'alignement sont recommandées : charmile, troène, prunellier, charme, épine noire, houx, noisetier.

L'utilisation de thuyas et lauriers en plantations d'alignement est interdite.

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les habitations et leurs dépendances, le COS (coefficient d'occupation des sols) est fixé à 0.20.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres. La zone A concerne l'Ouest et le Sud-ouest du territoire communal mais aussi l'Est du village.

La zone A se partage entre deux secteurs :

- le premier secteur A couvre plus de la moitié du territoire communal.
- le deuxième secteur A correspond au lieu-dit « Les Cendrières » situé au sud-est du village. Cet espace est soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation.
- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les bâtiments ou installations agricoles, sous réserve qu'ils s'intègrent au site urbain ou naturel.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Dans le secteur A soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante,
- pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, ...).
- à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C au maximum.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit avoir un aspect soigné.

Les volumes des constructions auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs pans sera supérieure à celle des pignons (la largeur du bâtiment sera inférieure aux 2/3 de la longueur).

Les façades seront rythmées par les percements (portes, fenêtres) en évitant les frontons et les pignons retournés ; elles pourront être surélevées par un encuvement de 0.60 m.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux utilisés en rappel en façade ou en pignon.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (bleues ardoises, marron, vertes foncées) ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts.

L'usage du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés sont autorisés, uniquement en soubassement des bâtiments agricoles.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

BAIES

Les baies des habitations seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1.5$).

Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux en pierres seront droits et les linteaux en briques rouges de pays seront en arc segmentaire.

SOUS-SOLS

Dans le secteur A soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

MENUISERIES

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculus arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes-fenêtres feront 1.20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1.40 m) et seront constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture (qui garderont 6 carreaux) ou les ouvertures en sous-sol.

Les volets seront à barres, sans écharpes, ils seront peints dans les gammes de gris, gris bleu, bleu marine, blanc cassé, vert ou rouge bordeaux à l'exclusion de toute couleur vive.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium avec des profilés fins ou moulurés sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique, ...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45 °minimum sur l'horizontale.

Les toitures des autres bâtiments seront à deux versants.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 environ au m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie, vieillie et flammée (15.5 à 22 environ au m²) soit d'ardoises naturelles (32 ou 34 x 22) en pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibrociment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les ouvertures en toitures seront de type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1.3$).

ANNEXES

La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les couvertures des abris de jardin seront en shingle de couleur foncée.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction et des monuments historiques.

En cas de soubassement, les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

CLOTURES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PROTECTION PARTICULIERE

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme. Un défrichement partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou de la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les dépôts permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère, les principaux bosquets d'arbres et alignements végétaux et les espaces faisant l'objet d'une protection environnementale.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Na qui correspond au château et à ses dépendances pour lesquels une reconversion peut être envisagée à condition que les risques liés à l'aléa retrait-gonflement des argiles soient pris en compte. En effet, cet espace est soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme
- un secteur N situé dans le lieu-dit « Les Près à Vignes », soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11(b) du Code de l'Urbanisme, qui correspond au parc du Château et à des espaces en lisière Sud du village.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

II – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans toute la zone N, sauf les secteurs N et Na soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

- les abris pour animaux ouverts sur deux côtés minimum, à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

Dans le secteur N soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- les abris pour animaux ouverts sur deux côtés minimum, à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Dans le secteur Na soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R. 123-11b du Code de l'Urbanisme :

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitations existantes.
- le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à usage d'habitation.
- le changement de destination des immeubles existants et leur affectation à usage commercial (à l'exclusion de toute surface de vente), touristique, culturel ou de formation (atelier d'art ou de création ou centre de séminaire) sanitaire (maison de remise en forme, de repos, de convalescence, de retraite), d'hôtel-restaurant, de loisirs ou de bureau.

Les activités admises ci-dessus devront être compatibles avec le voisinage et ne créer aucune gêne et nuisance.

- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la Surface de Plancher (SP) réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification de constructions est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

Dans toute la zone N :

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- les installations nécessaires à l'irrigation, dans le cadre de l'activité agricole.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans toute la zone N :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans toute la zone N sauf le secteur Na soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la route départementale.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes, avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- à la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des annexes et des abris pour animaux est fixée à 4 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Les façades et les couvertures des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux employés pour les soubassements seront identiques à ceux utilisés en rappel en façade ou en pignon.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge flammée, à l'exclusion de toute autre teinte flammée ou non, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les murs sont faits de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les façades ou pignons des constructions implantées à l'alignement seront réalisés en pierre ou en briques.

BAIES

Les baies des habitations seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1.3$).

MENUISERIES

Les portes seront le plus simple possible. La partie haute de la porte sera horizontale, sans oculi arrondi, avec possibilité de vitrer la partie haute avec 4 ou 6 carreaux. Les impostes au-dessus de la porte seront de forme rectangulaire ; elles peuvent être vitrées.

Les portes-fenêtres feront 1.20 m de largeur minimum (exceptionnellement 1.40 m) et seront constituées de 2 vantaux à 6 carreaux chacun. La hauteur des portes sera alignée avec les linteaux des fenêtres.

Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture (qui garderont 6 carreaux) ou les ouvertures en sous-sol.

Les volets seront à barres, sans écharpes, ils seront peints dans les gammes de gris, gris bleu, bleu marine, blanc cassé, vert ou rouge bordeaux à l'exclusion de toute couleur vive.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium avec des profilés fins ou moulurés sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

TOITURES

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représentent un élément architectonique (élément de liaison, attique, ...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les débords de toiture sur pignon sont interdits.

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants, inclinés à 45° minimum sur l'horizontale.

Les toitures des autres bâtiments seront à deux versants.

Les ouvertures en toitures seront de type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatière sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ($H \geq L \times 1.3$).

ANNEXES

La pente des toitures des annexes indépendantes comprenant deux versants minimum ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un seul versant si elles sont adossées à une construction.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. Les couvertures seront en shingle de couleur foncée.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction et des monuments historiques.

En cas de soubassement, les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

CLOTURES

Dans toute la zone N, sauf le secteur Na soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures seront constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur et doublé d'une haie vive.

Les murs existants en brique ou pierre indiqués au plan doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Dans le secteur Na soumis à des risques de retrait-gonflement des argiles au titre de l'article R.123-11(b) du Code de l'Urbanisme :

Les murs existants en brique ou pierre indiqués au plan doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront constituées de murs d'une hauteur de 1.80 m minimum.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits grésés, talochés ou grattés de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Lorsque les clôtures sont faites en briques, les briques utilisées seront rouges de teinte uniforme à l'exclusion de toute brique « léopards flammée claire ».

Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.

Les clôtures seront sobres, les détails (du type statuette, nain, boule, ...) sont interdits.

Les portails seront en bois ou en métal, peints dans la même gamme que les menuiseries de la construction principale. Ils seront soit pleins soit à claire-voie avec un barreaudage vertical. Dans ce dernier cas, ils devront comporter une partie basse pleine et égale au minimum au 2/3 du portail.

La hauteur des portails est fixée à 1.80 m minimum.

La partie supérieure du portail sera droite et horizontale.

PROTECTION PARTICULIERE

Les secteurs couverts par la trame « espace d'intérêt paysager », tels qu'identifiés au règlement graphique, sont protégés en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction ou installation y est interdite, les éléments végétaux doivent être conservés ou remplacés.

Les boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'urbanisme. Un défrichement partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou de la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage, ...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.