

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N 1 : Occupations et Utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- Toute construction dans le périmètre risque mouvement de terrain repéré au plan de zonage ;
- Toute construction dans la zone submersible repérée au plan de zonage ;
- Toute construction non autorisées sous conditions de l'article N 2 ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières ;
- Les dépôts de matériaux inertes, déchets, véhicules hors d'usage, non autorisés ;
- L'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12m ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à 3kwc et dont la hauteur au dessus du sol dépasse 1,80m.

Article N 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve :

- de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics ;
- de ne pas altérer la qualité paysagère et écologique du site ;
- d'être compatible avec les habitations existantes,

les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les réhabilitations, extensions et surélévations mesurées à concurrence de 30% de la surface de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU sans dépasser 250m² ;
- L'adjonction à l'habitation d'éléments complémentaires de confort et loisirs (piscine, garages, abris de jardins, annexes techniques) ;

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la production et à la distribution d'énergie électrique aux transports et aux télécommunications ;
- Dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme :
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
 - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
 - des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme,
 - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
 - de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel,
 - de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

1] Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

2] Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toutefois, pour développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Tout nouvel accès aura une largeur inférieure à 5 mètres.

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1] Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

2] Assainissement – eaux usées

Toute construction nouvelle sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau. Seule peut être autorisée, pour les nouvelles constructions, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage). Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

3] Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

Article N 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à 15 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et chemins, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

Hors agglomération, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la RD 936 est de 35 mètres.

D'autres implantations sont possibles :

- ✓ pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc).

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le cadre d'extensions, la nouvelle emprise au sol créée ne pourra pas excéder 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments nouveaux est limitée à une hauteur au faîtage de 5 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, la hauteur initiale du bâtiment ne sera pas dépassée.

Toutefois, des installations différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

N 11.1 : Pour toutes les constructions

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les constructions de plus de 30m² de SHOB devront avoir une toiture à plusieurs pans, excepté les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'installation d'antennes de réception satellitaire, d'unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) est soumise à l'application de l'article R 421-17 a) du Code de l'urbanisme concernant les déclarations préalables de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des façades. Ces éléments devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques présentées à l'aide de documents graphiques lors de la demande d'autorisation.
- Les panneaux solaires doivent s'intégrer au plan de la toiture.
- Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les constructions principales.
- L'édification de nouveaux murs est interdite, y compris les murs bahuts.

- Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.
- Les clôtures en limites séparatives pourront être végétalisées en privilégiant les espèces locales.

N 11.2 : Bâti ancien

Volumétrie :

La volumétrie du bâti ancien (pente des toitures, constructions annexes,...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

Proportions :

Les proportions du bâti ancien (volumes, percements, etc...) résultaient des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme.

La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple : maintien des proportions des baies plus hautes que larges).

Matériaux :

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal,...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettent d'assurer la pérennité de ce bâti et le confort des usagers seront admis.

Coloration :

La coloration du bâti ancien résultait des matériaux mis en œuvre (pierre, briques, chaux aérienne, sable de carrière, bois,...) ; la coloration de certains éléments tels que : les menuiseries ou les ferronneries permettant leur mise en valeur par l'homogénéité et la sobriété de leur coloration ; ainsi dans la majeure partie des cas, les menuiseries seront de teinte sombre et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre (les protections non opaques de type vernis ou lazures sont à éviter).

N 11.3 : Extension du bâti

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne la nature des matériaux apparents en façades tels que : enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, ou tuiles canal ton « vieilli » et enduits grattés teintés dans la masse ou blocs d'agrégats de calcaire pris en compte comme matériaux de substitution.

La coloration de ces bâtiments (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures,...) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

Article N 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique. Les plantations existantes seront maintenues au maximum ou remplacées à l'équivalent.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les ripisylves et abords de fossés et ruisseaux seront protégés. Les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux et les plantes favorisant l'épuration de l'eau seront préservés. De même, une bande végétalisée de 3 mètres par rapport à la limite de l'eau doit être préservée.

Le choix des végétaux prendra en compte leur morphologie, les conditions du milieu et l'effet architectural et paysagé souhaité.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Sans objet