

Département de LA DROME

Commune de
SAINT GERVAIS SUR ROUBION



Plan
Local
d' Urbanisme

Règlement

Arrêt du projet de révision	Approbation
09 Octobre 2006	30 juillet 2007
<i>Modification n°1</i>	Approuvé par délibération du 21 janvier 2013 Rendu exécutoire depuis le

**LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN
6 TITRES :**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

TITRE VI - RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R 123.16 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Gervais-sur-Roubion.

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (Article L.123.5)

Sont et demeurent applicables au territoire communal tout texte relatif à l'aménagement, la sécurité et la salubrité publique (loi, décret, arrêté).

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception :

Des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci-après :

Article R 111.2 Salubrité et sécurité publique

Article R 111.3.2 Conservation et mise en valeur d'un site
 ou d'un vestige archéologique

Article R 111.4 Desserte, accès et stationnement

Article R 111.14.2 Respect des préoccupations d'environnement

Article R 111.15 Respect de l'action d'aménagement du territoire

Article R 111.21 Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Un rappel de ces articles du code de l'urbanisme a été réalisé dans le titre V du document.

Des prescriptions nationales ou particulières fixées en application de lois d'aménagement et d'urbanisme (articles L 111.1.1 du code de l'urbanisme).

Des périmètres visés à l'article R. 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, généralement reportés à titre d'information sur les documents graphiques (Exemples : les périmètres de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de servitude par rapport aux risques technologiques – conduite de gaz, pipeline..., les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre...).

De l'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Des servitudes d'utilité publique qui seront répertoriées en annexe.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître quatre types de zones :

- **Zones Urbaines (U)**

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter;

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre du présent règlement :

- La zone **UA** Noyau urbain dense
 - La zone **UAa** Noyau historique
- La zone **UB** Zone d'Urbanisation moins dense
 - La zone **UBa** Zone d'urbanisation à caractère d'activité

- **Zones A Urbaniser (AU)**

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen, et long terme, en fonction du rythme des équipements publics mis en place (assainissement collectif obligatoire), et celui de l'ouverture à l'urbanisation souhaité par la collectivité ;

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre du présent règlement :

- La zone **AU** zone d'urbanisation future, après modification du PLU
- La zone **AUa** zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'habitat ;
- La zone **AUi** zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme sous forme d'opération d'ensemble à vocation principale d'activité artisanale

- **Zones Agricoles (A)**

Secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- La zone **A** Agricole
- La zone **A1** Agricole soumise à prescriptions particulières
- La zone **A2** Agricole soumise à prescriptions particulières

- **Zones Naturelles et forestières (N)**

secteurs de la commune équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces;

zones auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- La zone **N** Naturelle
- La zone **Nf** zone réservée aux équipements sportifs et de loisirs

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent notamment, les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 sont repérés au document graphique du zonage.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'article L 111.10 du code de l'urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du PLU.

▪ « En cas de sinistre autre qu'inondation » ou « en cas de sinistre incendie », la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, en toutes zones sur l'ensemble du territoire communal, est autorisée.

DISPOSITIONS GENERALES

▪ **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** maximum autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est située le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements nécessaires au service public.

▪ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones.

▪ Dans les espaces boisés classés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 KV, 60 m au droit des lignes 225 KV, 40 m au droit des lignes 63 KV à double circuits, les abattements d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

Un périmètre de 50 mètres autour des habitations doit être laissé non classé afin de pouvoir permettre le débroussaillage de ces zones dans un but de prévention contre les incendies.

▪ Les sites archéologiques notés sur le zonage, devront être soumis à l'avis des Services Régionaux de l'Archéologie de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) en cas de travaux particuliers d'affouillement ou de construction, dans le cadre de la demande de permis. D'une manière plus détaillée, les sites archéologiques sont régis par les textes suivants :

* Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945,

* Loi n° 80.532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance,

* Décret n°81.428 du 28 avril 1981 pris pour l'application de la loi n°80.532 du 15 juillet 1980,

* Article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme,

* Décret du 16 janvier 2002 pris en application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

▪ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Entrent notamment dans ce champ les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public de plus de dix unités, les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100m² et dont la hauteur excède deux mètres.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS.

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire.
- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du code de l'urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'édification d'une clôture est soumise à l'autorisation définie par les articles R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres, sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du code de l'urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

SURSIS À STATUER :

Article L. 111-7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas prévus par les articles. 111-9 et L111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2).

Article L. 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer a été prise en application des articles visés à l'article L.111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des permis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision, dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L 123-6

(...) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et les délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude du projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, ou dans le périmètre des opération d'intérêt national par le représentant de l'état dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié, avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la Surface Hors- Oeuvre Nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés (art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme un accessoire du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol excepté les éléments tels que balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toiture, piscines, terrasses à moins de 0,60 m du terrain naturel.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

***Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)** : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs).

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

En font partie :

- les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- les balcons.
- Les loggias, coursives.
- Les toitures-terrasses accessibles ou non.

Ne comprend pas :

- les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc).
- le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.

La SHOB sert à calculer la Surface Hors Oeuvre Nette.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) : on déduit de la Surface Hors Oeuvre Brute :

- celle des combles et des sous-sols non aménageables.
- celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.
- celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires, etc.

La SHON ne comprend pas :

- les caves
- les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).
- Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors- oeuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.

La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.

C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales.

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990.)

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du POS ou du PLU ne peut être qualifié de terrain à bâtir.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES --- URBAINES

ZONES URBAINES

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités.

Secteurs déjà en grande partie urbanisés, et où les équipements publics existants ont une capacité suffisante à desservir les nouvelles constructions.

ZONE UA

Cette zone correspond au tissu ancien de l'agglomération, zone dense où les bâtiments d'une grande homogénéité architecturale, sont généralement construits en ordre continu le long des voies.

Le sous-secteur **UAa** correspond au noyau villageois, partie historique la plus ancienne de Saint-Gervais-sur-Roubion, où des préconisations particulières sont à mettre en œuvre pour la préservation et la réhabilitation du patrimoine.

Dans ce sous-secteur, la démolition de tout ou partie de bâtiment est soumise à l'obtention d'un permis de démolir, en application du 7 de l'article L123.1 du code de l'urbanisme.

Les contraintes sur l'aspect extérieur, énoncées à l'article UA 11, feront l'objet d'une attention toute particulière.

La construction ou les réhabilitations importantes, dans certains secteurs privilégiés (notifiés dans ce même article), doivent se faire en concertation avec la mairie, et peuvent être soumises à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Paysage.

Cette démarche s'applique notamment aux éléments patrimoniaux de la liste suivante, mais n'est pas exhaustive :

- Le château dans son ensemble originel (place du Parterre, place du Fournil, rue Léon Vache, place de l'horloge – ancien bar, montée de l'Horloge, place de l'Horloge côté Nord...)
- Les remparts, y compris les murs d'habitations qui se trouvent en façade
- Les trois portes : Porte de l'horloge, Porte Saint Claude et Porte Nord-Est
- Les anciennes prisons (parcelle n°132)
- Le bâtiment au porche à pointes de diamant (parcelle n° 133)
- L'ancienne église Saint Claude
- Le lavoir (au niveau de la porte St. Claude)
- La fontaine (place de l'Hôpital)
- L'ensemble des passages voûtés (dont l'entrée voûtée située place de l'Hôpital)
- L'ancienne façade de café (parcelle n°5, RD 74, près de la place de l'Hôpital)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

A l'exception des installations déjà existantes à la date de publication du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites.

Cela comprend notamment :

- Les constructions à usage d'activités suivantes :
 - Installations à usage agricole et forestier
 - Installations à usage d'entrepôts commerciaux d'importance (ne répondant pas aux critères généraux requis dans la UA 2)
 - Installations à usage Industriel
 - Installations classées
 - Lotissements à usage d'activités
 - 'Carrière'
- Installations, occupations, usages, travaux divers :
 - Parcs d'attraction, les aires importantes de jeux et de sport ouverts au public
 - Terrains de camping
 - Garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées
 - Dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules
 - Stationnement de véhicules en silo
 - Affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **sont autorisés** :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'activités suivantes :
 - Bureaux
 - Services
 - Commerces
 - Artisanat : en dehors du sous-secteur UAa, les installations d'entreprises artisanales (de taille modérée) sont admises, sous conditions qu'elles respectent bien les réserves énoncées ci-dessus ;
En UAa, seules sont admises les installations respectant l'identité culturelle, patrimoniale, et architecturale du secteur, en plus de l'ensemble des entreprises artisanales déjà existantes à la date de publication du PLU.
 - Hôtellerie

- Les équipements collectifs suivants :
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Bâtiments et installations d'intérêt collectif.
 - Stationnement public (pas de silo).
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, des équipements privés tels que :
 - les annexes d'habitation, dans une limite de 50 m²,
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),
 - les piscines, sous conditions des normes en vigueur
 - les parkings.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à l'enlèvement des ordures ménagères, à la circulation des véhicules du service public d'une manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriétaire. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement de voie, doit intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton, et le cycliste.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les nouvelles implantations dépendent directement de la capacité suffisante des équipements collectifs nécessaires à la desserte des constructions et notamment en ce qui concerne l'assainissement.

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.

Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eaux usées doit être raccordée au réseau public.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, notamment, est soumis à autorisation préalable.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés ou cours d'eaux est strictement interdite.

Electricité

- Sauf impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension doit se faire, de préférence, par câble souterrain, sinon par câble isolé, pré-assemblé et posé, sauf cas d'impossibilité technique (câble "tendu").

Téléphone – Réseaux câblés

- Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

- Non réglementée.

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

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec le bâti existant, à l'alignement des voies, sinon suivant le recul indiqué au plan.
- Toutefois, la réfection, l'aménagement, l'extension, et la construction de bâtiments situés en retrait de l'alignement ou du recul imposé, peuvent être autorisés après avis de la commune, si cela ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnance des implantations par rapport à la voie.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction, dans la mesure du possible, doit être édifiée en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle, dans l'alignement du bâti existant. Cela s'applique tout particulièrement à la zone UAa.
- Autrement, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales de la parcelle, en s'accolant, si possible, au bâti existant.
- Par rapport aux autres limites (y compris l'autre limite latérale, s'il y a lieu), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- En cas d'impossibilité technique (forte dénivellée, largeur du terrain, ...), d'accoler une construction annexe à usage de garage, au bâtiment principal, son implantation peut être autorisée dans la marge de recul en limite de propriété, sous réserve que les conditions d'accès et de sécurité soient respectées, et que l'implantation ne porte pas atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Dans les secteurs partiellement bâtis, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire (élévation comprise) à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
- Pour les constructions isolées, la hauteur est limitée à 3 niveaux (R+2), sans pouvoir dépasser 12 mètres (au faîtage) - sauf contrainte technique, architecturale, dûment justifiée.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- **Les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres de hauteur.**

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les réhabilitations, les nouvelles constructions importantes réalisées en intra-muros devront être réalisées en prenant en considération l'aspect patrimonial du vieux village. La

commune pourra demander l'avis du *Service Départemental d'Architecture et du Paysage*.

Il en est de même pour toute modification exercée sur les éléments patrimoniaux préalablement listés dans la présentation de la zone UA/UAa.

- D'une manière générale, sur l'ensemble de la zone UA, les constructions, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux – architecture et site, paysages naturels et urbains.
- Dans le sous-secteur UAa, quelques consignes plus précises doivent être respectées, largement encouragées sur le reste de la zone UA :

Les témoignages architecturaux

Tous les témoignages architecturaux doivent être conservés et préservés, tels que portes anciennes, encadrements de porte ou fenêtre, éléments de décoration d'époque, anciennes enseignes...

Exemple de traitement : si pour des raisons d'habitabilité, une porte ou une fenêtre devait être bouchée, l'encadrement ancien devrait être conservé. Le bouchage doit être réalisé avec un retrait compris entre 10 et 15 cm, selon l'épaisseur de l'encadrement.

Les façades

Selon l'architecture précise des lieux - constructions adjacentes et histoire du bâtiment : les façades peuvent être enduites à la chaux dans les tons ocre, suivant un nuancier proposé par la commune, avec une finition "frottassée" ou "grattée fin", ou sur certaines parties de la zone, réhabilitées en pierres jointoyées. Ces consignes s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA.

Les ouvrants

Les ouvrants doivent être réalisés en boiserie (refus de tout PVC), et colorés de tons pastel, en accord avec la façade, selon un nuancier de couleur proposé par la commune (le "blanc pur", trop réfléchissant, est à éviter). Les consignes concernant les couleurs doivent également être appliquées sur l'ensemble de la zone UA.

Les volets roulants avec caisson doivent être intégrés à la façade.

Les climatiseurs

Les climatiseurs visibles en façade sont interdits.

Les toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le faîtage devra respecter les sens des constructions mitoyennes.

Les clôtures

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces, et pourront être surmontés d'un grillage de forme simple, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2.00 m. Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contrainte technique, conservés.

Les équipements techniques des particuliers

Les équipements techniques (paraboles...) doivent être intégrés.

Notons par exemple, que les panneaux solaires doivent être intégrés en toiture (et non pas posés sur la toiture), avec des verres non réfléchissant.

Les descentes d'eau et les chenaux doivent être réalisés en zinc, alu ou cuivre. Le plastique est proscrit.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement en dehors des voies publiques, de tout nouveau véhicule induit par la construction ou l'extension de bâtiments avec de nouvelles installations ou la modification de l'occupation du sol – ex. logements supplémentaires, changement de destination de locaux (installation d'activités), entraînant de nouveaux besoins en stationnement - immédiats et futurs – doit être assuré en conséquence et avec exactitude par l'opérateur.
- Le principe d'une place par tranche de 60 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement, doit être respecté.
- Ces emplacements peuvent être prévus, soit dans des garage à aménager au niveau de la rue, soit par des places privatives aménagées sur la parcelle, et permettant l'accès au domaine public.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de la part du constructeur à respecter ces obligations (exiguïté des lieux en centre ancien – UAa, notamment, que cela concerne le terrain d'assiette ou l'environnement immédiat ; et ceci pour de petites opérations), la collectivité pourra exiger de la part du constructeur une des mesure compensatoire suivante : :
 - Réalisation des aires de stationnement sur un terrain voisin.
 - Acquisition de places affectées dans un parc de stationnement (privé ou SEM) existant ou en cours de réalisation.
 - Versement à la collectivité publique, dans les conditions fixées par les articles L 421.3, L 332.6 et R 332.17 du code de l'urbanisme, d'une participation de 8 000 euros, destinée à la mise à disposition, par la commune, d'un parc public de stationnement (espace réservé à cet usage, prévu au PLU - § plan p. 84 du rapport de présentation).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gêne physique vis-à-vis de l'espace public et privé limitrophe.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Les plantations qui ont une certaine valeur patrimoniale doivent être conservées et si leur suppression est indispensable pour le projet de réhabilitation, elles devront être renouvelées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE UB

Zone plus récente, moins dense, souvent en ordre discontinu, alternant constructions individuelles à usage d'habitation, présentes majoritairement, avec activités économiques – services, entreprises artisanale, présentes de manière ponctuelle.

Rappelons que dans ce secteur, les équipements publics existants ont une capacité suffisante à desservir les constructions ; et les nouvelles implantations dépendent directement de cette condition.

Le sous-secteur **UB1** soumis à des contraintes particulières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des installations déjà existantes à la date de publication du P.L.U., les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites.

Cela comprend notamment :

- Les constructions à usage d'activités suivantes :
 - Installations à usage d'élevage agricole
 - Installations industrielles, sauf en zone UBa
 - Lotissements à usage d'activités
 - Carrières
- Des installations, usages, travaux divers :
 - Les terrains de camping, et terrains aménagés pour accueillir les caravanes, garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées
 - Dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules
 - Exhaussements et affouillements du sol.
- En UBa, toutes les constructions autres que celles en rapport avec les activités présentes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **sont autorisés:**

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opération individuelle, ou d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...).
- Dans le sous-secteur où subsiste un risque d'inondabilité, les constructions sont admises suivant certaines précautions : celles-ci doivent être réalisées sur butte, ou vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0.60 m, et après avis des services techniques compétents.

- L'Installation des activités suivantes :

- Bureaux
- Services
- Commerces
- hôtellerie
- possibilité de création de gîtes meublés destinés à la location saisonnière

Les installations et extensions suivantes sont admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité notable et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- Constructions à usage d'artisanat
- Entrepôts commerciaux, installations classées, liées aux activités notées.

- Les extensions mesurées et l'aménagement de l'ensemble des constructions et installations existantes.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, des équipements privés tels que :
 - les annexes d'habitation et dans une limite de 50 m²,
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),
 - les piscines, sous conditions des normes en vigueur,
 - les parkings.
- Les équipements collectifs suivants :
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Bâtiments et installations d'intérêt collectif
 - Stationnement public (pas de silo)
- Dans le sous-secteur **UBa**, seules les constructions en rapport avec les activités présentes sont admises, ainsi que les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots issus de la division. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Pour les zones concernées, l'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.36 du rapport de présentation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la collecte des ordures ménagères, à la circulation des véhicules du service public de manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Tout renouvellement de voie, doit intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton, et le cycliste.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les nouvelles implantations dépendent directement de la capacité suffisante des équipements collectifs nécessaires à la desserte des constructions et notamment en ce qui concerne l'assainissement.
- Pour les zones concernées, l'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puit particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par la commune.

Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents.
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eaux usées doit être raccordée au réseau public.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité

- Sauf impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain et ceci est obligatoire pour les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension doit se faire de préférence, par câbles souterrains, sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" - ou "tendus" en cas d'impossibilité technique.

Téléphone – Réseaux câblés

- Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

- La parcelle doit faire au moins 16 mètres de large pour être constructible.

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

- Les constructions neuves doivent s'implanter avec le recul minimum indiqué au plan. A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe de la voie et à 4 m au moins de l'alignement.
- Dans tous les cas, les constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie de l'ordre établi, en respectant l'aspect général de l'ensemble des implantations.
- Toutefois, la réfection, l'extension des bâtiments existants compris entre l'alignement et le recul imposé, ou l'aménagement, l'extension, la construction de bâtiments, situés en retrait de l'alignement ou du recul imposé, sont autorisés, si cela ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnance des constructions par rapport à la voie.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 m.

- Toutefois (sauf en UBa), sont admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur les deux ou une seule des limites latérales de la parcelle).
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie du paysage.
- Les constructions abritant des installations classées devront être implantées selon les normes en vigueur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.
- Les bâtiments à usage d'activités peuvent être accolés ou dissociés du bâtiment principal
- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % pour les activités situées en UBa.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.
- Pour les terrains en pente, la construction doit s'inscrire sous un "vélum" parallèle à cette pente et situé à l'équivalent de R+1.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, les clôtures ne doivent pas **excéder 2.00 mètres** (sous réserves des conditions données en UB 11).
- Dans le sous-secteur UB1, le seuil habitable des habitations doit être surélevé de 0.60 m. Dans ce cas, les règles édictées ci-dessus sont majorées de 0.60 m quelque soit le niveau retenu pour le seuil habitable.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants – architecture et site, paysages naturels et urbains.
- Les éléments patrimoniaux présents sur le site doivent être pris en compte, et si possible, conservés et intégrés au projet, afin de garder une certaine identité au site.
- Les constructions doivent s'adapter à la géomorphologie du site.
- La couleur des façades sera réalisée selon un nuancier proposé par la commune, avec une finition "frottassée" ou "grattée fin".
- Les toitures doivent être réalisées en tuile, avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Le sens des faîtages devra respecter la configuration du site et l'orientation générale des constructions environnantes.
- **Les ouvrants : les volets roulants avec caisson doivent être intégrés à la façade.**
- **Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits.**
- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sans que ces plantations ne soient réalisées sur le domaine public.
 Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.
 Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres, **sur les deux faces.**
 Les murs de pierres sèches, doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Sauf impossibilité technique dûment justifiée, chaque promoteur doit assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol (sur le terrain d'assiette ou dans le voisinage).
 Au minimum, 2 places par nouvelle construction doivent être réalisées.

Dans une opération d'ensemble, des parkings pour les visiteurs seront implantés en complément, sur l'espace public : au minimum une place pour 2 logements doit être prévue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations qui ont une certaine valeur patrimoniale doivent être conservées dans une certaine limite technique et de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuelle de certains bâtiments ou certaines installations (bâtiments imposants, installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers, ou encore, murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en UB 11).
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gêne physique vis à vis de l'espace public ou privé limitrophe.
- Dans les opérations d'ensemble, une surface d'espaces libres d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espace commun.
- Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une construction ou d'une opération d'ensemble, devra être planté ou aménagé en espace vert.
- Les aires de stationnement, dans le cadre d'opération d'ensemble, seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.
- Les plantations établies lors d'opérations d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pour les constructions autres que l'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,6.
- Hormis les constructions déjà existantes, le dépassement de COS n'est pas autorisé, sauf pour les opérations de logements sociaux.
- De même, aucune limitation du C.O.S. ou de S.H.O.N. n'est fixée pour les constructions de services publics ou d'opérations à caractère social ou locatif.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

ZONES A URBANISER

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme en fonction du rythme des équipements publics mis en place (assainissement collectif obligatoire), et celui de l'ouverture à l'urbanisation souhaité par la collectivité.

ZONE AU

Zone d'urbanisation future,

Secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le futur, sous forme d'opérations d'ensemble (lotissement) à vocation principale d'habitat ; ceci après modification du PLU, et après mise en place du réseau d'assainissement collectif. Actuellement seule une évolution des bâtiments existants est permise.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition de respecter la qualité environnementale des lieux et de ne pas provoquer de nuisances pour le voisinage, le cadre patrimonial et paysager, contraintes techniques par rapport aux équipements, notamment en terme d'assainissement,

Seuls sont autorisés :

- la transformation des constructions existantes à date de publication du P.L.U : aménagement, extension mesurée, ou changement de destination.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, des équipements privés tels que :
 - les annexes d'habitation, sous certaines réserves et dans une limite de 20 m²,
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),
 - les piscines, sous conditions des normes en vigueur
 - les parkings.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Les accès des constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères ; à la circulation des véhicules du service public d'une manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le long d'un chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement ou création de voirie collective, doit intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton et le cycliste.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- Une alimentation complémentaire en eau, par captage, forage ou puit particulier est admise sous réserve du contrôle de cette alimentation par la commune.

Assainissement

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents responsables.
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité

- Sauf impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

- La distribution en énergie électrique basse tension doit se faire de préférence, par câbles souterrains, sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" – ou "tendus" en cas d'impossibilité technique.

Téléphone – Réseaux câblés

Sauf cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

ARTICLE AU 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

- Non réglementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Avant tout, les nouvelles constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie de l'ordre établi, sans compromettre le bon aspect général de l'ensemble des constructions.
- Elles doivent s'implanter avec le recul minimum indiqué au plan. A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe de la voie et à 5 m au moins de l'alignement. Des implantations différentes sont admises dans le cas d'opération d'ensemble.
- Toutefois, la réfection, l'extension des bâtiments existants compris entre l'alignement et le recul imposé, ou l'aménagement, l'extension, la construction de bâtiments, situés en retrait de l'alignement ou du recul imposé, sont autorisés, si cela ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnance des constructions par rapport à la voie.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Cependant, en cas de dénivelée importante, cette règle pourra être adaptée, tout en respectant le cadre environnant.
- Sont cependant admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur une seule des limites latérales de la parcelle)
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie des lieux.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.
- Les bâtiments à usage d'activités peuvent être accolés ou dissociés, sous réserve d'avis de la commune, pour lequel le critère esthétique sera de tout premier ordre.
- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR

- La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres (au faîtage) - sauf contrainte technique dûment justifiée.
- Pour les terrains en pente, la construction doit s'inscrire sous un "vélum" parallèle à cette pente et situé à l'équivalent de R+1.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, **les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres** (sous réserves des conditions données en UB 11).

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain, sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants – architecture et site, paysages naturels et urbains.
- Sauf impossibilités, les éléments techniques doivent être intégrés.
- **Les volants roulants : les volets roulants doivent être intégrés à la façade.**
- **Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits.**
- La couleur des façades sera réalisée selon un nuancier proposé par la commune, avec une finition "frottassée" ou "grattée fin".
- Les toitures ne doivent pas dépasser une pente comprise entre 25 et 35 %, sauf mise en harmonisation avec la toiture du bâti existant qui aurait une pente plus importante.
- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sans que ces plantations ne soient implantées sur le domaine public.
Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.
Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres **et sur les deux faces.**
Les murs de pierres sèches, doivent être, sauf contraintes techniques, conservés.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol, doit être assuré à l'intérieur du lot à raison de 2 places par habitation, dans le cas de construction individuelle, et 1,5 place pour les constructions collectives. Dans le cas d'opération d'ensemble, il devra être prévu une place visiteur à l'extérieur des lots par logement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations qui auraient une certaine valeur patrimoniale doivent être conservées, dans une certaine limite technique et de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer certaines nuisances visuelles (bâtiments imposants, installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers, ou encore, murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en AU 11).
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect visuel et ne pas occasionner de gênes physiques vis-à-vis de l'espace public et privé limitrophes.
- Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUa

Zone à urbaniser à court ou moyen terme.

Secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation, sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, dès lors que le réseau d'assainissement collectif est installé.

Un droit de préemption s'exerce sur l'ensemble de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les opérations individuelles sont interdites (sauf dérogation mentionnée en AUa 2).
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2, à l'exception des unités déjà existantes à la date de parution du P.L.U. sont interdites.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve d'équipement en réseaux d'assainissement collectif de ces zones, et sous réserves des conditions énoncées dans les articles, **sont admis** :

- Les constructions à usage d'habitation, obligatoirement réalisées sous forme d'opération d'ensemble, à partir d'une surface totale minimale de 7 000 m².
- Une dérogation peut être cependant accordée pour les constructions réalisées sur des terrains résiduels inférieurs à 7 000 m², sous réserve de justifier que cette situation n'est pas délibérée.

Sous réserve, également, de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **sont autorisés** :

- De manière ponctuelle et limitée, et sous forme de petites unités intégrées à l'habitat, les installations à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux ou de services - Possibilité de création de gîtes meublés destinés à la location saisonnière.
- Les extensions mesurées des implantations existantes à la date de publication du P.L.U., quels que soit leur statut, sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances notables.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou l'ensemble des équipements d'intérêt collectif.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants (sauf dérogation), des équipements privés tels que :
 - les annexes aux habitations (sous certaines réserves et dans une limite de 50 m²),
 - les abris de jardin (moins de 6 m²),

- les piscines, sous conditions des normes en vigueur,
- les parkings...

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable, en tout temps, à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il soit produit une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, à la circulation des véhicules de service public d'une manière générale.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont interdits pour la desserte d'un seul particulier, sauf justifications techniques. L'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès seront réalisés après avis des services techniques compétents.
- L'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.
- Toute nouvelle implantation ou renouvellement de voirie, doit intégrer, un espace réservé aux piétons, et aux cyclistes.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'implantation des réseaux devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

Eau potable

- Tout nouveau lot doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être puisées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Assainissement

Toute opération nouvelle ne pourra être réalisée qu'après installation, par la collectivité, du réseau d'assainissement en limite de domaine public - phasage établi dans une logique globale de la continuité urbaine.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (exemple, possibilité d'installation de bassins de rétention d'eau).
- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- L'installation du réseau d'assainissement, obligatoire pour ces zones, doit être réalisé par la commune, avant toute urbanisation possible.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eau usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dès lors qu'il est installé.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère artisanal, notamment, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité

- Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain ; ceci est obligatoire pour les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension devra être réalisé au maximum en souterrain ; sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" (ou "tendus" en cas d'impossibilité technique).

Téléphone – Réseaux Câbles

- Sauf cas d'impossibilité techniques, les réseaux de téléphone et les réseaux câbles des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

ARTICLE AUa 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non règlementé

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions neuves doivent s'implanter avec le recul minimum indiqué au plan.
A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie et à 5 m au moins de l'alignement.

- Dans tous les cas, les constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie d'un ordre établi, sans compromettre le bon aspect général de l'ensemble des implantations.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la configuration du terrain.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Cependant, en cas de dénivelée importante, cette règle devra être adaptée, tout en respectant le cadre environnant.
- Toutefois, sont admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur les deux ou une seule des limites latérales de la parcelle) ; choix justifié au cours de la procédure de demande de lotissement.
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie des lieux.
- Les constructions abritant des installations classées devront être implantées selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, et traitées en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.
- De manière exceptionnelle, en cas d'impossibilité technique, ou pour raisons architecturales, dans la mesure où l'harmonie des lieux est respectée, les annexes peuvent être séparées du bâtiment principal, en respectant une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR

- La hauteur (au faîtage) des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres, sauf contrainte technique et architecturale dûment justifiée.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, **les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres** (sous réserves des conditions données en AUa 11).

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ; le traitement de la surface des lots ; leur distribution organisée autour des infrastructures (voirie, réseaux divers...) doivent respecter le caractère ou l'intérêt du site, tenir compte du paysage, créer une unité d'ensemble harmonieuse, tout en évitant une monotonie visuelle.
- Les éléments patrimoniaux présents sur le site doivent être conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- Les constructions doivent s'adapter à la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).
 - En cas de nécessité technique (mouvement de terre important...), l'autorisation d'implantation sera donnée après avis des services techniques compétents.
- Dans le cadre d'une opération tel qu'un lotissement, un plan d'ensemble doit être établi, accompagné de consignes se rapportant à l'aspect extérieur, à l'architecture :
 - Concernant, par exemple les façades, les tons vifs et le blanc sont interdits ; un nuancier de couleur de référence est mis à disposition en mairie.
 - **Les volants roulants avec caisson sont intégrés à la façade.**
 - **Les climatiseurs visibles ne façade de rue sont interdits.**
 - Les toitures doivent être réalisées en tuile canal avec une pente comprise entre 25 et 35 %.
 - En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
 - Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons **neutres et sur les deux faces.**
 - Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.
- Au minimum, 2 places par nouvelle construction doivent être réalisées.
- Une place par logement en parking extérieur, implanté sur les espaces collectifs, est à prévoir pour le stationnement des visiteurs.

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans une opération d'ensemble, les éléments naturels présents sur le site de manière ponctuelle ou participant à une trame paysagère, doivent être, dans la mesure du possible, conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- De manière générale, les plantations qui auraient une certaine valeur patrimoniale, en elles mêmes, doivent être conservées, dans une certaine limite technique et de sécurité, voir remplacées ou complétées.
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect et ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou privé limitrophe.

- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations techniques.

Dans les opérations d'ensemble,

- au moins 10 % de la surface totale, doit être aménagée en espace commun ornementé de plantations.
- Un minimum de 10% de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération, doit être aménagé en espace vert, et 30 % planté d'arbres de haute tige (au moins un arbre par 100 m²).
- Les aires de stationnement, doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.
- Des plantations tels que des arbres d'alignement peuvent être réalisées en bordure de route.
- Ces aménagements sont réalisés en concertation avec les services techniques de la commune.
- Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- **Le C.O.S. est fixé à 0,30.**
- Le C.O.S. ne peut pas être dépassé sauf pour la construction de logements sociaux, et celles destinées au service public.

ZONE AUi

Zone à urbaniser à court ou moyen terme.

Secteurs de la commune ouverts à l'urbanisation, pour des installations à vocation principale d'activités, dès lors que le réseau d'assainissement collectif sera installé.

Un droit de préemption s'exerce sur l'ensemble de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les opérations d'habitats individuels sont interdites (sauf dérogation mentionnée en AUi 2).
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2, à l'exception des unités déjà existantes à la date de parution du P.L.U. sont interdites.

ARTICLE AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve d'équipement en réseaux d'assainissement collectif de ces zones, et sous réserves des conditions énoncées dans les articles, **sont admis** :

- Les constructions à usage d'activités

Sous réserve, également, de ne pas compromettre la vocation de la zone, d'être compatible avec les infrastructures existantes, et de respecter la qualité environnementale des lieux - nuisances pour le voisinage, contraintes techniques, cadre patrimonial et paysager, **sont autorisés** :

- De manière ponctuelle et limitée, et sous forme de petites unités intégrées à l'activité, les installations à usage d'habitation nécessaire à l'exercice de l'activité principal. La surface réservée à l'habitation ne doit pas excéder une SHON de 120m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou l'ensemble des équipements d'intérêt collectif.
- A condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants (sauf dérogation), des équipements privés tels que :
 - les parkings...

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable, en tout temps, à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il soit produit une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, à la circulation des véhicules de service public d'une manière générale.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont interdits pour la desserte d'un seul particulier, sauf justifications techniques. L'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès seront réalisés après avis des services techniques compétents.
- L'implantation de la voirie devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.
- Toute nouvelle implantation ou renouvellement de voirie, doit intégrer, un espace réservé aux piétons, et aux cyclistes.

ARTICLE AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'implantation des réseaux devra tenir compte, dans la mesure des contraintes techniques, du tracé central reporté sur le schéma de principe p.39.

Eau potable

- Tout nouveau lot doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être puisées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

Assainissement

Toute opération nouvelle ne pourra être réalisée qu'après installation, par la collectivité, du réseau d'assainissement en limite de domaine public - phasage établi dans une logique globale de la continuité urbaine.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (exemple, possibilité d'installation de bassins de rétention d'eau).

- Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'évacuation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Eaux usées

- L'installation du réseau d'assainissement, obligatoire pour ces zones, doit être réalisée par la commune, avant toute urbanisation possible.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une évacuation en eau usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dès lors qu'il est installé.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère artisanal, notamment, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité

- Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain ; ceci est obligatoire pour les opérations d'ensemble. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.
- La distribution en énergie électrique basse tension devra être réalisé au maximum en souterrain ; sinon par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant "posés" (ou "tendus" en cas d'impossibilité technique).

Téléphone – Réseaux Câbles

- Sauf cas d'impossibilité techniques, les réseaux de téléphone et les réseaux câbles des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain. Dans tous les cas, l'environnement doit être préservé au maximum.

ARTICLE AUi 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Non règlementé

ARTICLE AUi 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions neuves doivent s'implanter avec le recul minimum indiqué au plan.
A défaut d'indications données par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie et à 5 m au moins de l'alignement.
- Dans tous les cas, les constructions doivent être impérativement implantées dans l'harmonie d'un ordre établi, sans compromettre le bon aspect général de l'ensemble des implantations.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la configuration du terrain.

ARTICLE AUi 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 mètres. Cependant, en cas de dénivelée importante, cette règle devra être adaptée, tout en respectant le cadre environnant.
- Toutefois, sont admises en limite de parcelle :
 - les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur les deux ou une seule des limites latérales de la parcelle) ; choix justifié au cours de la procédure de demande de lotissement.
 - les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie des lieux.
- Les constructions abritant des installations classées devront être implantées selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUi 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

- En cas d'implantation d'une annexe à vocation d'habitation, celle-ci doit être accolée ou intégrée au volume principal, et traitée en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.
- De manière exceptionnelle, en cas d'impossibilité technique, ou pour raisons architecturales, dans la mesure où l'harmonie des lieux est respectée, les annexes peuvent être séparées du bâtiment principal, en respectant une distance minimum de 4 mètres entre les constructions.

ARTICLE AUi 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface.

ARTICLE AUi 10 – HAUTEUR

- La hauteur (au faîtage) des constructions est limitée à deux niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 10 mètres, sauf contrainte technique et architecturale dûment justifiée.
- Des règles différentes peuvent être admises pour l'implantation d'ouvrages techniques dûment justifiés.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, **les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres** (sous réserves des conditions données en AUi 11).

ARTICLE AUi 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ; le traitement de la surface des lots ; leur distribution organisée autour des infrastructures (voirie, réseaux divers...) doivent respecter le caractère ou l'intérêt du site, tenir compte du paysage, créer une unité d'ensemble harmonieuse, tout en évitant une monotonie visuelle.

- Les éléments patrimoniaux présents sur le site doivent être conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- Les constructions doivent s'adapter à la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).
 - En cas de nécessité technique (mouvement de terre important...), l'autorisation d'implantation sera donnée après avis des services techniques compétents.
- Dans le cadre d'une opération tel qu'un lotissement, un plan d'ensemble doit être établi, accompagné de consignes se rapportant à l'aspect extérieur, à l'architecture :
 - Concernant, par exemple les façades, les tons vifs et le blanc sont interdits ; un nuancier de couleur de référence est mis à disposition en mairie.
 - **Les volants roulants avec caisson sont intégrés à la façade.**
 - **Les climatiseurs visibles ne façade de rue sont interdits.**
 - En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
 Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons **neutres et sur les deux faces**.
 Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.

ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.
- Au minimum, 2 places par nouvelle construction doivent être réalisées.

ARTICLE AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque projet devra prévoir dès la demande d'autorisation de construire un projet paysager. Ce projet fera partie intégrante de la demande de permis d'aménager, de construire ou de lotir.

- Dans une opération d'ensemble, les éléments naturels présents sur le site de manière ponctuelle ou participant à une trame paysagère, doivent être, dans la mesure du possible, conservés et intégrés, afin de garder une certaine identité au site.
- De manière générale, les plantations qui auraient une certaine valeur patrimoniale, en elles mêmes, doivent être conservées, dans une certaine limite technique et de sécurité, voir remplacées ou complétées.
- Les plantations doivent être entretenues pour garder un bon aspect et ne pas occasionner de gêne sur l'espace public ou privé limitrophe.
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations techniques.

Dans les opérations d'ensemble,

- au moins 10 % de la surface totale, doit être aménagée en espace commun ornementé de plantations.
- Un minimum de 10% de la surface de chaque lot et de l'ensemble de l'opération, doit être aménagé en espace vert, et 30 % planté d'arbres de haute tige (au moins un arbre par 100 m²).
- Les aires de stationnement, doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essence locale, pour quatre emplacements.
- Des plantations tels que des arbres d'alignement peuvent être réalisées en bordure de route.
- Ces aménagements sont réalisés en concertation avec les services techniques de la commune.
- Les plantations établies dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES --- AGRICOLES

Zone A

Secteurs de la commune équipés ou on à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Les sous-secteurs A1 et A2 sont soumis à des contraintes particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, sont interdites de cette zone.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont uniquement autorisées :

- Les constructions et installations, y comprises classées, nécessaires aux exploitations agricoles * ;

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sont limitées à 250 m² de S.H.O.N. (extensions comprises), et devront s'implanter à proximité des bâtiments existants. La limite des 250 m² ne s'applique pas dans le cas d'aménagement du volume des bâtiments existants.

** L'exploitation agricole se définit, ici, comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation (20 ha pondérés, c'est-à-dire, à partir de 10 ha. pondérés en 2005, ajustable selon les modifications de la S.M.I.).*

- Les constructions et installations de caractère technique, classées ou non, nécessaires aux services publics.

Dans les secteurs où un risque d'inondation est noté par une trame spécifique sur plan de zonage, dans le cas où cela poserait de réelles difficultés de réaliser les bâtiments sur un autre site, seules sont autorisés, sous réserve de précautions à prendre, les extensions des habitations liées aux exploitations agricole, limitée à 10 % du bâti implanté ou 20 m², et ceci, sans qu'il y ait création de logements supplémentaires, de même que l'installation de hangars ouverts à proximité du siège d'exploitation.

Les bâtiments agricoles situés dans la zone A du PLU identifiés dans le rapport de Présentation, par une liste nominative et un dossier agréée par les services de l'Etat (coordonnées cadastrales, relevé de propriété, photos et descriptif complet, démonstration de l'absence d'activité agricole, qualité patrimoniale et architecturale, présence des réseaux, intérêt environnemental), peuvent faire l'objet, au titre de l'article L 123-3-1 d'un changement de destination. A ce titre, ces bâtis peuvent être rénovés, aménagés pour l'habitat exclusivement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, à la circulation de véhicules du service public de manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles nécessaires à l'activité.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement de voie collective doit intégrer, dans la mesure du possible, et de manière adaptée aux lieux, une place entière pour le piéton et le cycliste.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisée en conformité avec la réglementation en vigueur, et consultation des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol requerrant une évacuation en eaux usées doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et aux types de rejets, suivant les normes imposées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.
- Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il est installé.
- Si les contraintes techniques rendent impossible tout assainissement autonome, les nouvelles implantations seront interdites, sans le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Electricité

- L'installation ou le renforcement du réseau d'électricité devra tenir compte de l'environnement, en choisissant les solutions les plus appropriées afin de favoriser une bonne intégration paysagère. Dans les lieux relativement passagers et aux vues remarquables, les nouvelles implantations (moyenne et basse tension) devront être réalisées, dans la mesure du possible, en souterrain.

Téléphone – Réseaux câblés

- Dans la mesure du possible, les nouveaux réseaux et le renforcement des réseaux existants doivent être réalisés en souterrain, sinon tenir compte de l'environnement en choisissant les solutions les plus favorables à une bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La surface et la forme des parcelles doivent être telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au plan. A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques, et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel et futur.
- Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, implantées en totalité ou en partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

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

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sont admises en limite de parcelle, tant qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie du paysage.

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

- Les annexes des constructions doivent être implantées et traitées en harmonie avec l'ensemble des constructions du site.

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres (au faîtage) ; 10 mètres en ce qui concerne les usages d'activités, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, **les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres** (sous réserves des conditions données en A 11).
- Dans le sous-secteur A1, le seuil habitables des habitations doit être surélevé de 0.70m. Dans ce cas, les règles édictées ci-dessus sont majorées de 0.70m, quel que soit le niveau retenu pour le seuil habitable.
- Dans le sous-secteur A2, le seuil habitable des habitations doit être surélevé de 0.30m, quel que soit le niveau retenu pour le seuil habitable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments doivent être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants - architecture, site et paysage.
- Les toitures doivent être réalisées en tuile avec une pente comprise entre 25 et 35 %.
- L'implantation des constructions doit être réalisée en tenant compte de la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).
- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.
Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres. **et sur les deux faces**
Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contrainte technique, conservés.

Les bâtiments ou ruines à valeur patrimoniale font l'objet d'une attention particulière.

Les consignes suivantes doivent être suivies :

- Les témoignages architecturaux de l'histoire du bâtiment doivent être conservés, en place (§ UA11).
- Selon l'architecture précise des lieux (constructions adjacentes et histoire du bâtiment), les façades seront laissées la plus part du temps en pierres jointoyées.
- Autrement, il faut faire usage d'un enduit à la chaux dans les tons ocre et pastel, avec une finition "frotassée" ou "grattée fin".
- Les ouvrants sont soit réalisés en boiseries de tons pastel, (le "blanc pur", trop réfléchissant, est à éviter), ou dans d'autres matériaux en accord avec l'ensemble du bâtiment. **Les volets roulants avec caisson sont intégrés à la façade.**
- Les équipements techniques des particuliers (climatiseurs, paraboles...) doivent de préférence être intégrés. **Les climatiseurs visibles en façade sont interdits.**
Applicable à l'ensemble des constructions de la zone N, notons, par exemple, qu'il faut intégrer les panneaux solaires en toiture (et non pas les poser sur la toiture), avec des verres non réfléchissant.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La végétation présente sur les sites et les structures paysagères caractéristiques doivent être conservées au maximum, d'un point de vue patrimonial, afin de préserver l'identité des lieux ; ceci pouvant aussi favoriser une bonne adaptation au milieu naturel et une bonne intégration des ouvrages implantés.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations : bâtiments imposants de l'activité agricole qui peuvent être notamment accompagnés de rangées ou de masses boisées d'arbres de haute tige ; installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers qui peuvent être plus ou moins cachés par des arbustes... (de même que c'est le cas pour les murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en A 11).
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES --- NATURELLES

Zone N

Secteurs de la commune équipé ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le sous-secteur **Nt** est réservé aux espaces de loisirs (équipements sportifs, loisirs de plein air...)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2, sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

*Dans l'ensemble de la zone **N**, sont autorisées :*

- Les constructions et installations de caractère technique, classées ou non, nécessaires aux services publics.
- Les activités existantes.

Sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone, la qualité environnementale des lieux, et de n'entraîner aucune obligation d'équipement pour la commune, **sont autorisés** :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. pour les habitations (extensions comprises),
 - Les aménagements, ou les changements de destination à vocation d'habitat ou d'accueil touristique sont permis dans le volume du bâti existant.
 - L'extension des activités, dans une limite de 50 % de la surface existante à la date de publication du PLU.
- Les annexes aux habitations, dans une limite de 50 m², et les piscines, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment.
- Les abris pour équidés dans une limite de 30 mètres.

*Dans le sous-secteur **Nt**, sont autorisées :*

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs ou de loisirs.
- Les constructions nécessaires au service public.

Dans les secteurs où un risque d'inondation est noté par une trame spécifique sur plan de zonage, seule est autorisée, sous réserve de précautions à prendre, l'extension des installations existantes, limitée à 10 % du bâti implanté ou 20 m², et ceci, sans qu'il y ait création de logements supplémentaires.

L'augmentation de la capacité d'accueil des *Etablissements Recevant du Public Sensible* (enfants, personnes âgées, personnes handicapées...) est aussi interdite, de même qu'aucun changement de destination dans les limites autorisées, ne pourrait être réalisé en leur faveur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable en tout temps à une voie publique ou privée.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, aux services publics d'une manière générale.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur les voies présentant le moindre risque.
- Tout renouvellement de voie collective doit intégrer, dans la mesure du possible, et de manière adaptée aux lieux, une place entière pour le piéton et le cycliste.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par captage, forage ou puits particulier est autorisée, en conformité avec la réglementation en vigueur, et sous réserve de contrôle de cette eau par l'autorité compétente.

Assainissement, eaux usées

- Toute occupation ou utilisation du sol requérant une évacuation en eaux usées doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et aux types de rejets, suivant les normes imposées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.
- Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il est installé.

- Si les contraintes techniques rendent impossible tout assainissement autonome, les nouvelles installations nécessitant une évacuation en eaux usées seront interdites, sans le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Electricité

- L'installation ou le renforcement du réseau d'électricité devra tenir compte de l'environnement, en choisissant les solutions les plus appropriées afin de favoriser une bonne intégration paysagère. Dans les lieux relativement passagers et aux vues remarquables, les nouvelles implantations (moyenne et basse tension) devront être réalisées, dans la mesure du possible, en souterrain.

Téléphone – Réseaux câblés

- Les nouveaux réseaux de moyenne tension et le renforcement des réseaux existants doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain, sinon tenir compte de l'environnement, en choisissant les solutions les plus appropriées afin de favoriser une bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les constructions à vocation d'habitations ou assimilés doivent être réalisées sur des terrains, de surface et de forme telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

- Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au plan.
- A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie publique, et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel et futur.
- Toutefois, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, implantées en totalité ou en partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés.
- A l'angle de deux voies, l'implantation des constructions est interdite dans les triangles de visibilité qui seront définis par les services compétents en fonction de la directive générale annexée et de la forme du terrain.

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

- Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, au faîtage, avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, sont admises en limite de parcelle, tant qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie du paysage.

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

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées et traitées en harmonie avec l'ensemble des constructions et le site.
- Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions doivent avoir une hauteur au plus égale à la hauteur du corps du bâtiment mitoyen.
- Autrement, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) sans pouvoir dépasser 9 mètres (au faîtage) ; 10 mètres en ce qui concerne les usages d'activités, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée.
- Les annexes implantées en limite de parcelle ont une hauteur maximale de 3,50 m.
- Sauf pour des raisons techniques dûment justifiées, **les clôtures ne doivent pas excéder 2.00 mètres** (sous réserves des conditions données en A 11).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants – architecture, site et paysage.
- L'implantation des constructions doit être réalisée en tenant compte de la géomorphologie du site (construction isolée en sommet de butte interdite, limitation des terrassements...).
- Les toitures doivent être réalisées en tuile avec une pente comprise entre 25 et 35 %.
- En limite de domaine public (sauf impossibilité technique en ce qui concerne l'existant), les murs supérieurs à 0,60 mètres et les grillages supérieurs à 1,50 mètres doivent être palissés d'une végétation en espalier ou doublés d'une haie vive donnant sur l'extérieur, et dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
Les grillages doivent être réalisés de couleur vert foncé.
Les murs de clôture doivent être enduits dans des tons neutres, **sur les deux faces**.
Les murs de pierres sèches doivent être, sauf contrainte technique, conservés.

Les bâtiments ou ruines à valeur patrimoniale font l'objet d'une attention particulière.

Les consignes suivantes doivent être suivies :

- Les témoignages architecturaux de l'histoire du bâtiment doivent être conservés, en place (§ UA11).
- Selon l'architecture précise des lieux (constructions adjacentes et histoire du bâtiment), les façades seront laissées la plus part du temps en pierres jointoyées.
- Autrement, il faut faire usage d'un enduit à la chaux dans les tons ocre et pastel, avec une finition "frotassée" ou "grattée fin".
- Les ouvrants sont soit réalisés en boiseries de tons pastel, (le "blanc pur", trop réfléchissant, est à éviter), ou dans d'autres matériaux en accord avec l'ensemble du bâtiment. **Les volets roulants avec caisson sont intégrés à la façade.**
- Les équipements techniques des particuliers (climatiseurs, paraboles...) doivent de préférence être intégrés. **Les climatiseurs visibles en façade de rue sont interdits.**
Applicable à l'ensemble des constructions de la zone N, notons, par exemple, qu'il faut intégrer les panneaux solaires en toiture (et non pas les poser sur la toiture), avec des verres non réfléchissant.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- *Cette zone ayant pour vocation première la conservation d'espaces naturels, la prise en compte de milieux à risques naturels... doit être réglementée par les programmes de gestion spécifiques mis en place, de manière concertée, avec les différents acteurs de l'environnement.*
- La végétation présente sur les sites et les structures paysagères caractéristiques doit être conservée au maximum, d'un point de vue patrimonial, afin de préserver l'identité des lieux ; ceci pouvant aussi favoriser une bonne adaptation au milieu naturel et une bonne intégration des ouvrages implantés.
- Des écrans végétaux d'essences locales peuvent être utilisés pour camoufler ou atténuer l'impact visuel des certains bâtiments ou installations (bâtiments imposants, installations techniques du service public, dépôts, poubelles, containers, ou encore, murs et grillages en limite de domaine public, selon la règle émise en N 11).
- A l'angle de deux voies, l'implantation de végétation ne doit pas gêner la visibilité des usagers de la route. Les sorties des propriétés doivent aussi répondre à ce critère de sécurité.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

TITRE VI

RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21, dont un rappel est réalisé ici.

ARTICLE R.111.2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111.3.2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU D'UN VESTIGE ARCHÉOLOGIQUE

(Inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111.4 : DESSERTE, ACCÈS ET STATIONNEMENT

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111.14.2 : RESPECT DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

(Inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111.15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 Avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 Janvier 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 Octobre 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

ARTICLE R 111.21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

ARTICLE L123 -1 PLANS LOCAUX D'URBANISME

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)
(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 48 Journal Officiel du 9 janvier 1983)
(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 96 Journal Officiel du 23 juillet 1983)
(Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 52-i Journal Officiel du 10 janvier 1985)
(Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 IV Journal Officiel du 23 juillet 1987)
(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 8 Journal Officiel du 19 juillet 1991)
(Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 II Journal Officiel du 4 janvier 1992)
(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 I et II Journal Officiel du 9 janvier 1993)
(Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 36 Journal Officiel du 30 janvier 1993)
(Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 II Journal Officiel du 10 février 1994)
(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 VII Journal Officiel du 5 février 1995)
(Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)
(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 Journal Officiel du 3 juillet 2003)
(Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004)
(Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 art. 31 Journal Officiel du 14 juillet 2005)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités

territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent :

1°/ Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la qui peuvent y être exercées ;

2°/ Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3°/ (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4°/ Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5°/ Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6°/ Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7°/ Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8°/ Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9°/ Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10°/ Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11°/ Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12°/ Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13°/ Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14°/ Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Article R111-14-1

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.
- d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

