

Commune de Chassiers
Révision du PLU

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5

u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HESSEN / ARCHITECTURE DU PAYSAGE
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Projet arrêté le : 12 mars 2013
Projet approuvé le : 11 décembre 2013
Dépôt en préfecture le:



février 2013 cor. mars 2013- Prise en compte de l'enquête publique et de l'avis des PPA: 9 déc.2013

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : champ d'application territorial du plan
- article 2 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- article 3 : division du territoire en zones
- article 4 : adaptations mineures
- article 5 : reconstruction après sinistre
- article 6 : participation des constructeurs
- article 7 : emplacements réservés
- article 8: droit de préemption urbain
- article 9: rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UF et UG

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone I AU

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Annexe: bâtiments repérés dans les documents graphiques et pouvant changer de destination (L.123-3-1) ou être restaurés (L.111-3)

Annexe2: éléments patrimoniaux préservés au titre du L.123-1-5°7

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **CHASSIERS (07)**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous 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.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.123-1, L.123-1-4 et R-123-1 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14 , R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de L'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment les prescriptions générales fixées en application des articles L 110, L111-1 à L111-12 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon les modalités fixées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental,...
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 et 4 du Code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques (articles L.123-1-5 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme),
- les règles de lotissement approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9, des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans le lit de la Ligne ou de la Lande et que le sinistre a pour origine l'inondation, la reconstruction est interdite.

Il est rappelé que la commune est soumise à un plan de prévention des risques miniers (PPRM) approuvé par arrêté préfectoral n°2011208-0004 du 27 juillet 2011 qui concerne le quartier du Ranc et ses abords. Il impose des règles constructives particulières. Voir carte des servitudes en annexe et le règlement du PPRM.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

dispositions générales

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES

Conformément à l'article L.123-1-5 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, permet également en zone urbaine ou à urbaniser, d'instituer des servitudes consistant:

- «A interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini,
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise».

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET ZAD

- Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (à confirmer par délibération municipale), conformément aux articles L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Il n'y a pas de Zone d'Aménagement Différé sur la commune.

ARTICLE 9: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine dense historique correspondant au bourg centre historique

Les prescriptions concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle avec des constructions organisées en ordre continu.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Elle comprend le sous-secteur suivant :

- UAp, protégée pour des raisons paysagères et qui correspond aux périmètres de plusieurs hameaux historiques, mais où le développement est également limité en raison d'une ressource en eau insuffisante pour la plupart d'entre eux.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
 - Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UA2
 - Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf celui mentionné à l'article UA2
 - Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires aux constructions ou à des travaux de viabilisation,
 - Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Dans toute la zone:

- Le stationnement hors garage des caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.

2.2. Dans la zone UAp ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie, transformateurs...),
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées sous le régime du PLU précédant,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées- (piscines, garages, abris de jardins, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m) , sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures.

- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.3. Dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UA 1.

Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone sous réserve
 - qu'elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage,
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes
 - d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2-4 Conditions particulières liées aux constructions ou éléments paysagers ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux éléments patrimoniaux et leurs abords repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

- les chapelles, faïsses (terrasses agricoles), les fouloirs rupestres ou cuves vinaires repérées dans les documents graphiques sont à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5. Seuls des travaux de réfection/protection de ces constructions et de mise en valeur de leurs abords sont permis

2-5 Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UAp), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UA), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

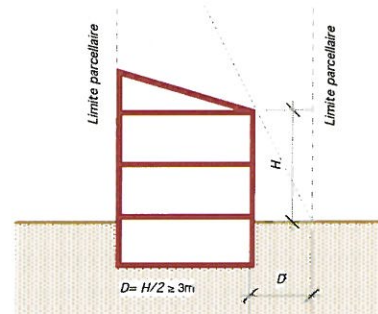
Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

- 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté).
- 6-2 Toutefois, une autre implantation peut être autorisée:
- si l'alignement est constitué par un mur de clôture plein d'au moins 1m50 de hauteur, auquel cas la construction pourra être réalisée en retrait,
 - lorsqu'il s'agira de s'harmoniser avec des constructions voisines, sous réserve d'être dans le prolongement de celles-ci,
 - pour un équipement public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement le nécessite
 - aux surélévations et extensions de constructions existantes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
- 6-3 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).
- 6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7-1 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

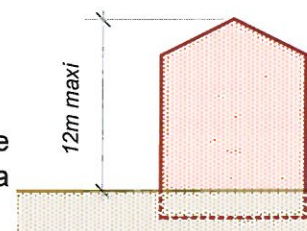
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tout point à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 12m →

10-2 Toutefois, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée à l'article 10-1,

10-3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Volumétrie

La volumétrie et la hauteur des projets devront respecter l'unité d'ensemble du centre-bourg et s'inscrire autant que possible dans la continuité du bâti.

11-3 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les bardages bois sont recommandés, mais les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat) ou de rondins.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-4 Les toitures

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et couvertes de tuiles canal ou de bois.

11-5 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

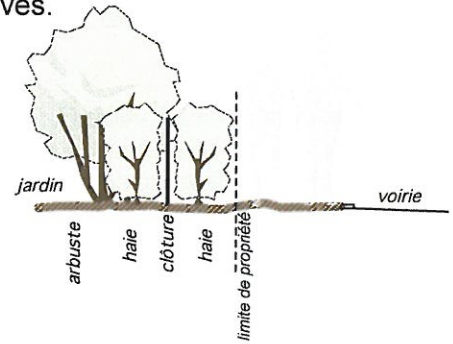
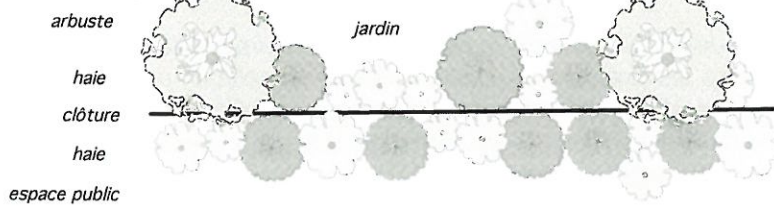
Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-6 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute nouvelle clôture doit s'harmoniser aux clôtures existantes avoisinantes. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

Recommandé



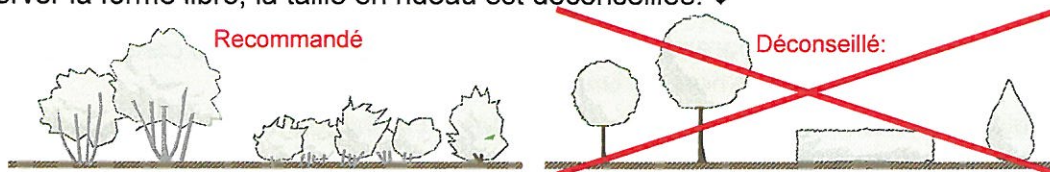
Les haies seront de préférence constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UA13). Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques (voir liste ci-après).
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine moins dense avec des constructions organisées en ordre discontinu, située dans le prolongement du bourg-centre et dans les quartiers du Bosquet, des Couronnes, des Peyrières, des Brujis, des Broches, le Ranc, des Rieux, des Juliennes et des Mariolles. Elle est constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- *UBa, qui n'est pas relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée.*
- *UBb, dont le développement est limité dans l'attente des travaux d'amélioration du réseau d'eau potable (déconnexion des réseaux Chassiers-Largentière: échéance à court terme).*

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf celui mentionné à l'article UB2
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Dans toute la zone:

- Le stationnement hors garage des caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.

2.2. Dans les secteurs UBb, en l'absence des travaux d'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable mentionnés plus haut, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie, transformateurs...),
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées sous le régime du PLU précédant,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes

- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées-(piscines, garages, abris de jardins, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Après réalisation des travaux d'amélioration du réseau de distribution mentionnés plus haut, les prescriptions du § 2-2, qui suivent s'appliqueront.

2-3 Dans le reste de la zone et dans les zones UBb après réalisation des travaux d'amélioration du réseau de distribution mentionnés plus haut, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UB 1

Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone sous réserve
 - qu'elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage,
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes
 - d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2-4 Conditions particulières liées aux terrains cultivés à protéger et inconstructibles

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

- aucune construction n'est permise dans «les terrains cultivés à protéger et inconstructibles» délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ;

2-5 Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.
- PPRM: le quartier du Ranc et ses abords fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral n°2011208-0004 du 27 juillet 2011, qui impose des règles constructives particulières. Voir plan des servitudes en annexe et règlement du PPRM.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
- Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UBa, UBb et UBc), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif (UB), le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 En UB les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 1m. Ailleurs, en zone UBa et UBb, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 3m.

6-2 Toutefois, les accès automobiles à la parcelle (portails, porte de garages) devront être en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou l'espace public

Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

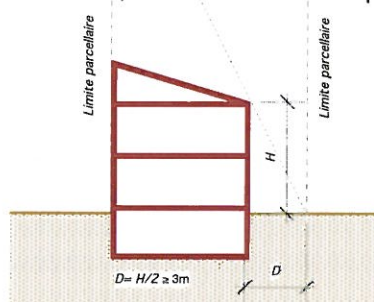
6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

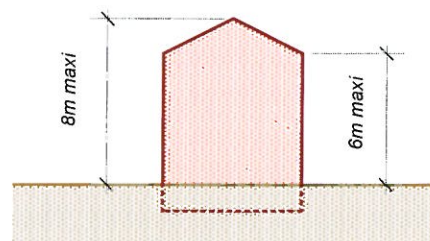
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à l'amont de la construction pour celles situées à flanc de coteaux, ne pourra excéder

- 6m à l'égout ou l'acrotère
- 8m au faitage



10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

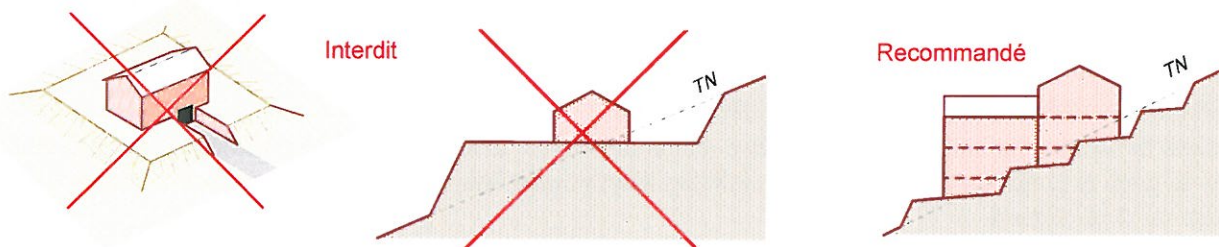
11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

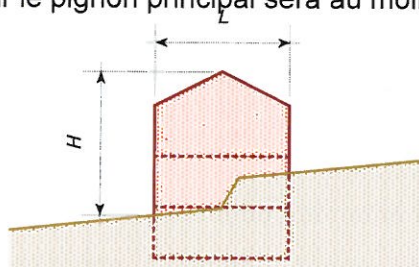
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits. ↓



11-3 Volumétrie

La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts avec une large surface d'assise.

La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.



11-4 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les bardages bois sont recommandés, mais les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'il soit constitué de madriers (bois massif plat) ou de rondins.

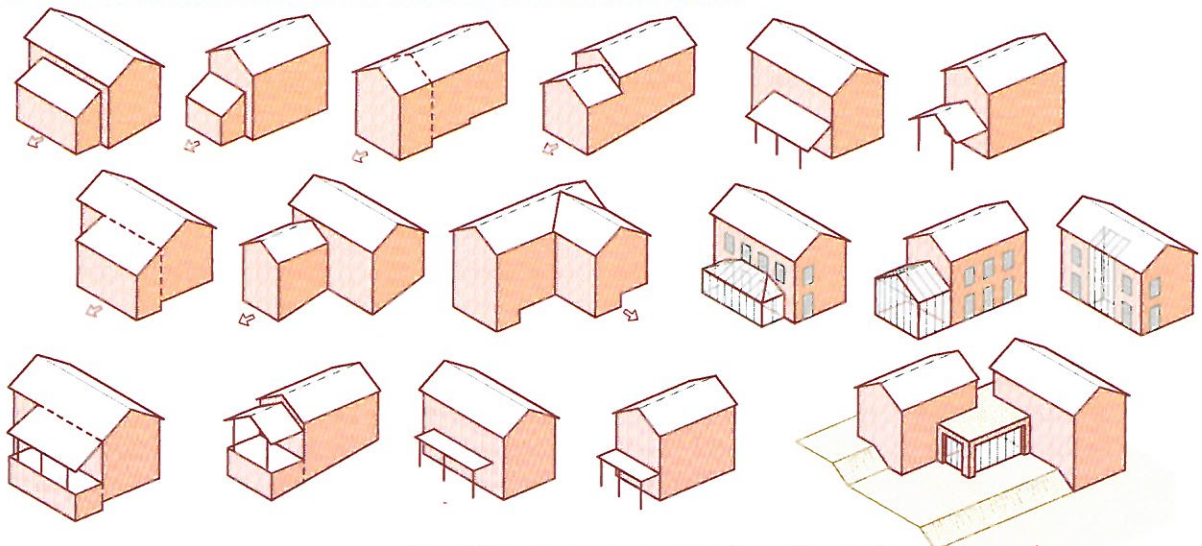
Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et couvertes de tuiles canal ou de bois.

Le faitage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou aux courbes de niveau. ↓

Exemples de composition volumétrique, d'extensions et de toiture conseillés:

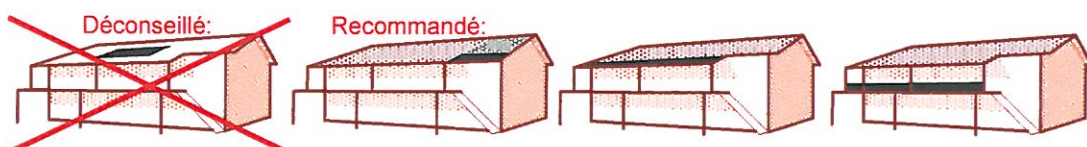


Une toiture terrasse comme articulation de deux volumes: ↑

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-6 Revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

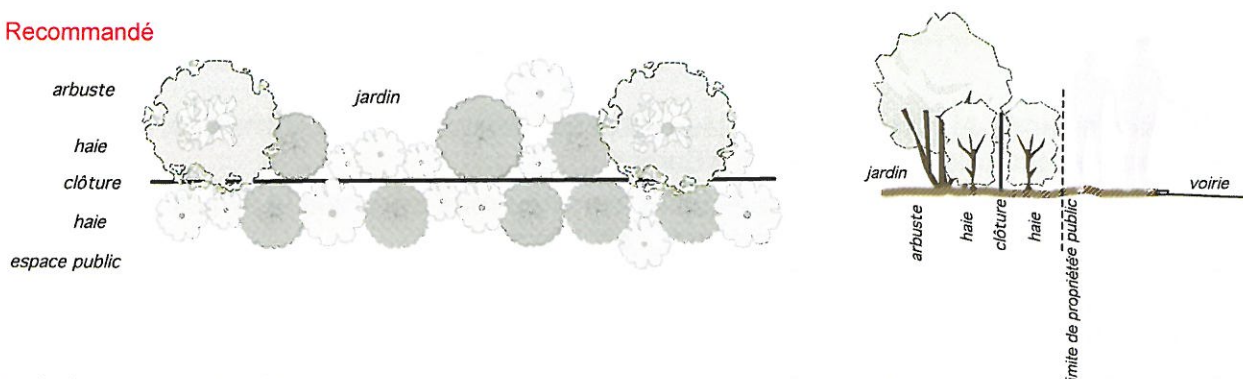
11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓

Recommandé



Les haies seront de préférence constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UB13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

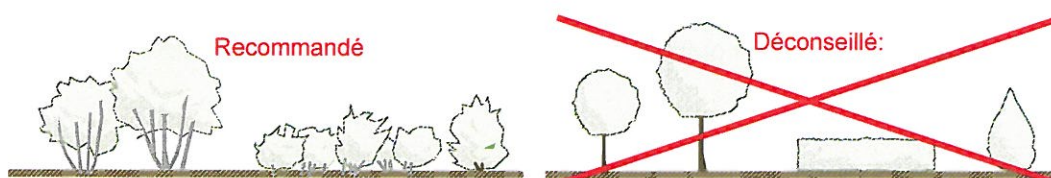
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

ARTICLE UB 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

Dispositions applicables à la zone

UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine qui a vocation à accueillir des constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, au commerce, à de petites industries non nuisantes.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UF2
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UF2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UF 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions destinées à l'industrie dans la limite de 1000m² de surface de plancher par unité foncière et à condition qu'elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités permises (logement de fonction, gardiennage...) et dans la limite de 50m² de plancher par unité foncière.

2.3. 2.3. Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et à la gestion des berges

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent: Dans la zone inondable de la Ligne et dans les zones humides du CREN, délimitées sur les documents graphiques, **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ou les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2.4. Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.
- PPRM: le quartier du Ranc et ses abords fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral n°2011208-0004 du 27 juillet 2011, qui impose des règles constructives particulières. Voir plan des servitudes en annexe et règlement du PPRM.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 En bordure des routes départementales situées hors agglomération les constructions devront être implantées à au moins 15m de l'axe de ces voies. Ailleurs, les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

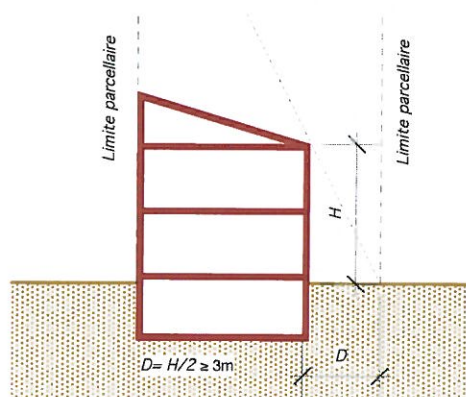
6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

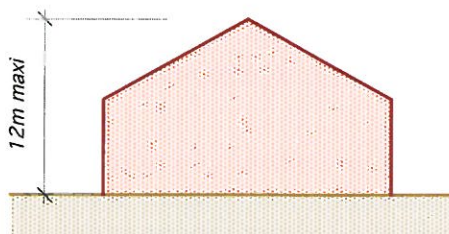
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 12 mètres.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

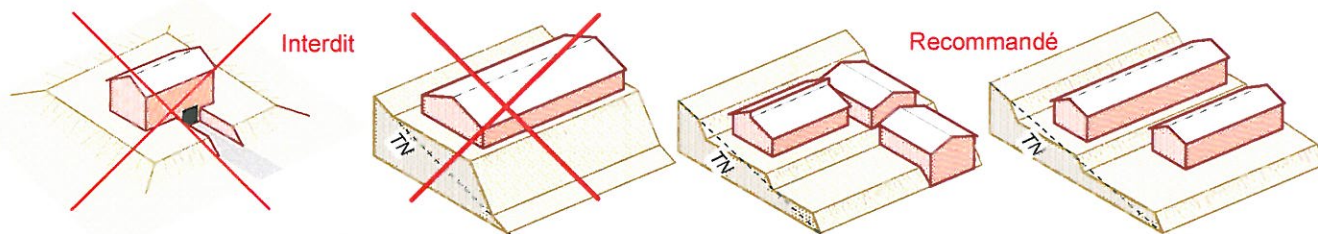
11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits. ↓



11-3 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

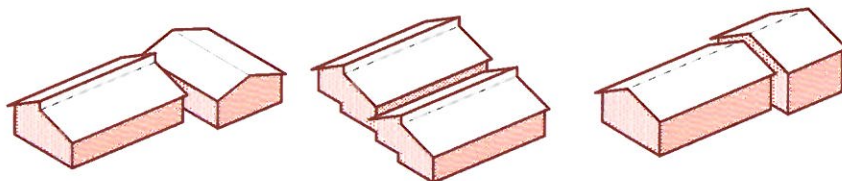
Les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition que ces derniers soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

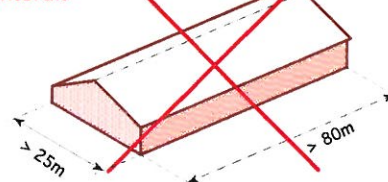
11-4 Volumétrie

Les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes). ↓

Recommandé



Interdit



11-5 Les toitures

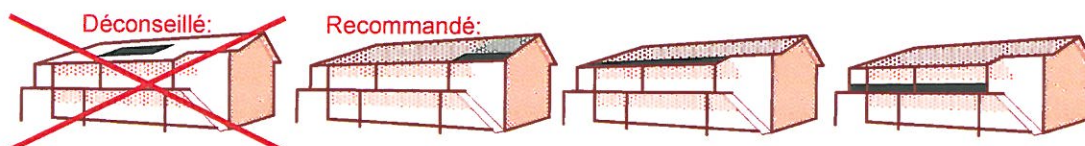
Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente. Leur pente n'excédera pas 50%. (sauf dans le cas de toitures courbes). Elles seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

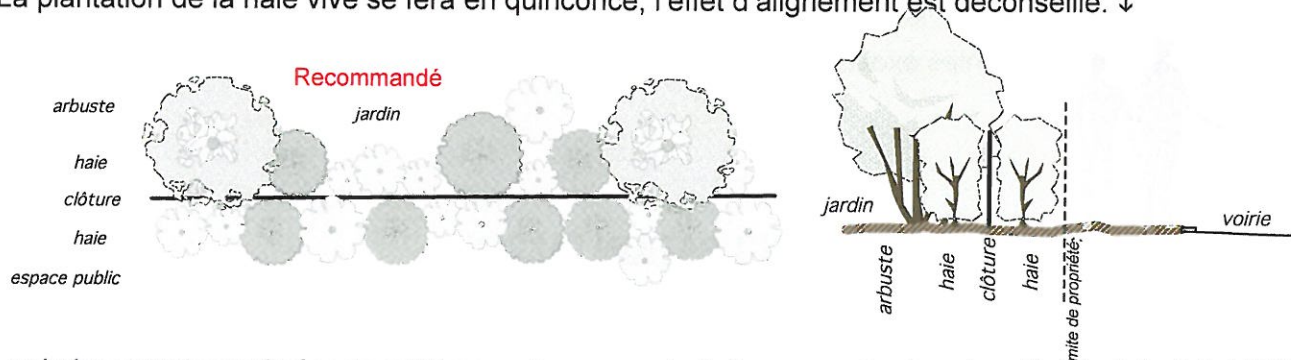
11-7 revêtement des voies et places de stationnement internes

Les revêtements bituminés ou «enrobés» peuvent être admis si l'imperméabilisation des sols est compensée par des ouvrages de rétention des eaux de pluies, proportionnels à leur surface.

11-8 Clôtures

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UF13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

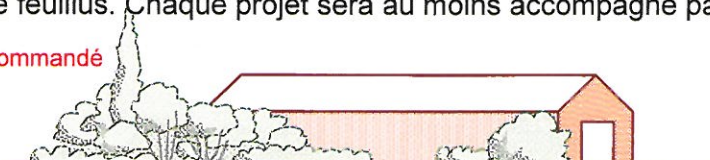
- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

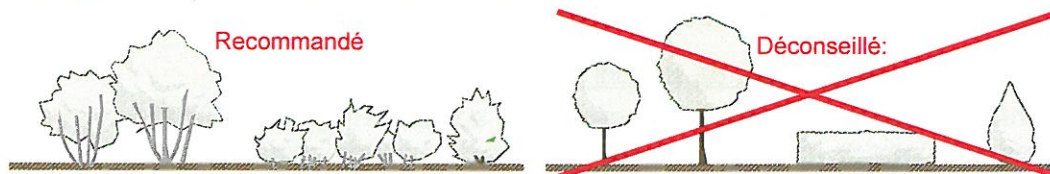
ARTICLE UF 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations
- Les aires de stationnement devront comporter des plantations : haies vives, couvre-sol et au moins un arbre pour 4 places.
- Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

Recommandé



- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...).

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine qui a vocation à accueillir des équipements d'intérêt général de la municipalité ou de l'intercommunalité, ainsi que des services publics privés d'intérêt général (centre médico-social Béthanie).

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UG2
- Les installations classées pour l'environnement
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UG 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions permises (logement de fonction, gardiennage...) et dans la limite de 50m² de plancher par unité foncière.
- les locaux d'habitation et d'hébergement nécessaires à une activité médico-sociale

2.3. Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et à la gestion des berges

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

Dans la zone inondable de la Ligne et dans les zones humides du CREN, délimitées sur les documents graphiques, **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2.4. Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.
- PPRM: le quartier du Ranc et ses abords fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral n°2011208-0004 du 27 juillet 2011, qui impose des règles constructives particulières. Voir plan des servitudes en annexe et règlement du PPRM.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

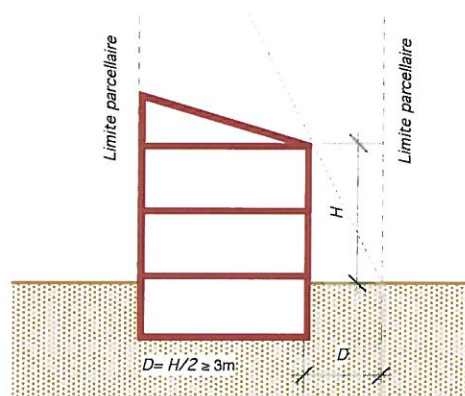
6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

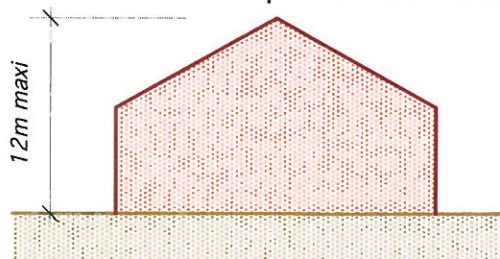
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 12 mètres.

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

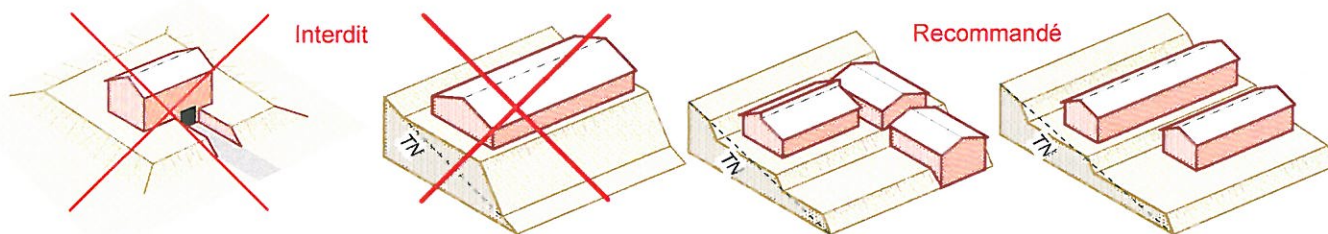
11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Les déblais-remblais devront être limités et les tertres artificiels sont interdits. ↓



11-3 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

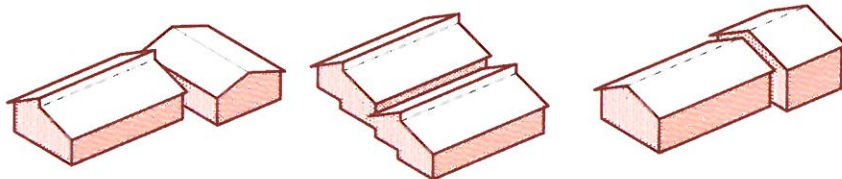
Les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition que ces derniers soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

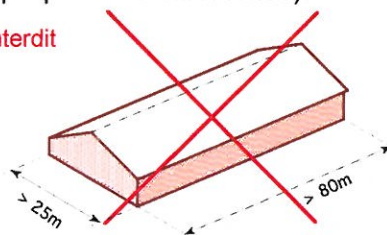
11-4 Volumétrie

Les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes). ↓

Recommandé



Interdit



11-5 Les toitures

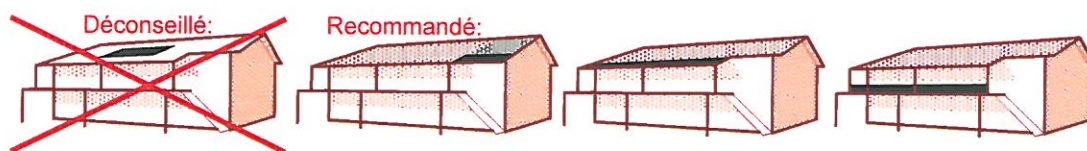
Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente. Leur pente n'excédera pas 50% (sauf dans le cas de toitures rondes). Elles seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 Revêtement des voies et places de stationnement internes

Les revêtements bituminés ou «enrobés» peuvent être admis si l'imperméabilisation des sols est compensée par des ouvrages de rétention des eaux de pluies, proportionnels à leur surface.

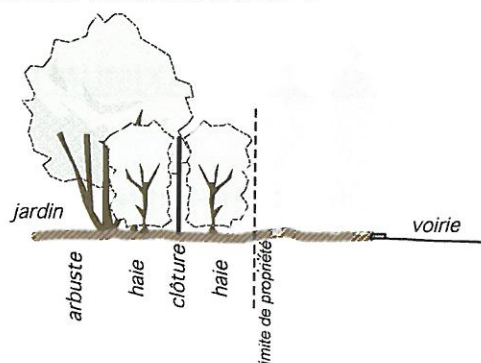
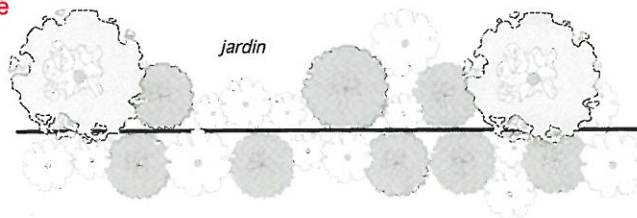
11-8 Clôtures

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓

Recommandé

arbuste
haie
clôture
haie
espace public



Les haies seront constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article UG13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

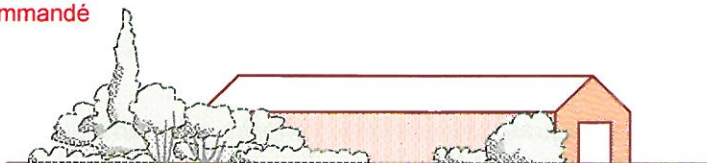
ARTICLE UG 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des usagers de la construction devront être assurés sur la parcelle.

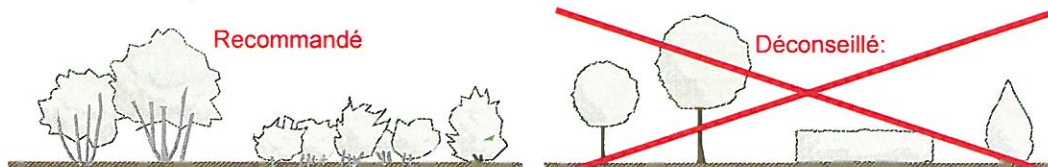
ARTICLE UG 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations
- Les aires de stationnement devront comporter des plantations : haies vives, couvre-sol et au moins un arbre pour 4 places.
- Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

Recommandé



- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseaux, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...),

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

Dispositions applicables à la zone

1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel, situé au Bosquet et destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

Les prescriptions concourent à créer une urbanisation semi-groupée plus dense et organisée en ordre semi-continu. Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble couvrant toute la zone et s'inscrivant dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°6) et la réalisation des équipements internes prévus (voirie de desserte, réseaux...).

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an, sauf celui mentionné à l'article 1AU2
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble:

Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1AU 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- Le stationnement hors garage des caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Les constructions destinées à l'artisanat dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone sous réserve
 - qu'elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage,
 - qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes
 - d'une bonne insertion dans le paysage urbain et naturel.

2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble, **seules sont autorisés:**

Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure (ligne électriques, réseaux, infrastructures de voirie, transformateurs...),

2-4 Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.
- Emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de réaliser des programmes de logement avec un objectif de mixité sociale: des objectifs spécifiques sont définis pour chaque zone (voir document graphique du règlement).

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3-2 Desserte

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
- Les voies nouvelles desservant plus d'un logement devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur. Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur, aux prescriptions du zonage d'assainissement et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. L'aménageur ou le constructeur devra cependant réaliser des dispositifs servant à en maîtriser le débit de fuite.

En l'absence de réseau, les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, dont la réalisation est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions seront implantées à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 1m

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

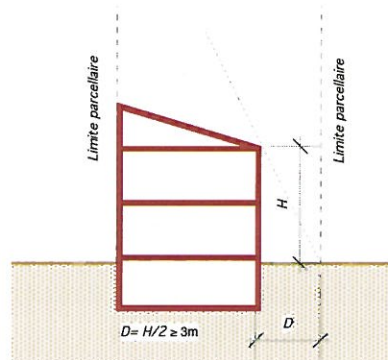
6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait,
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.
- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

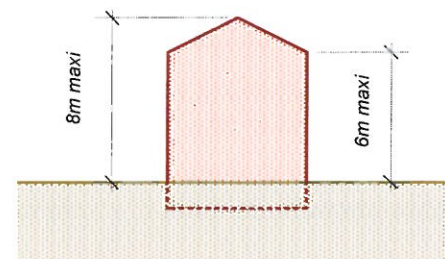
ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à l'amont de la construction pour celles situées à flanc de coteaux, ne pourra excéder

- 6m à l'égout ou l'acrotère
- 8m au faîtage



10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

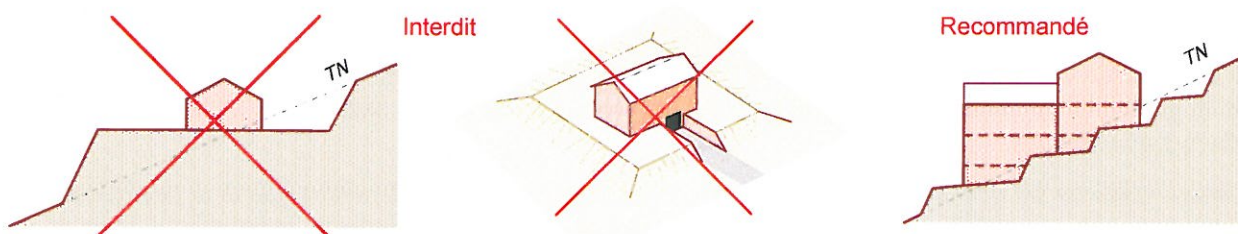
11-1 Règle générale

Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

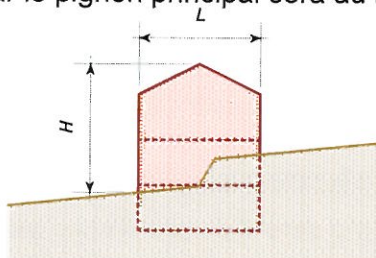
Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits. ↓



11-3 Volumétrie

La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts avec une large surface d'assise.

La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.



11-4 Façade

Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les bardages bois sont recommandés, mais les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat) ou de rondins.

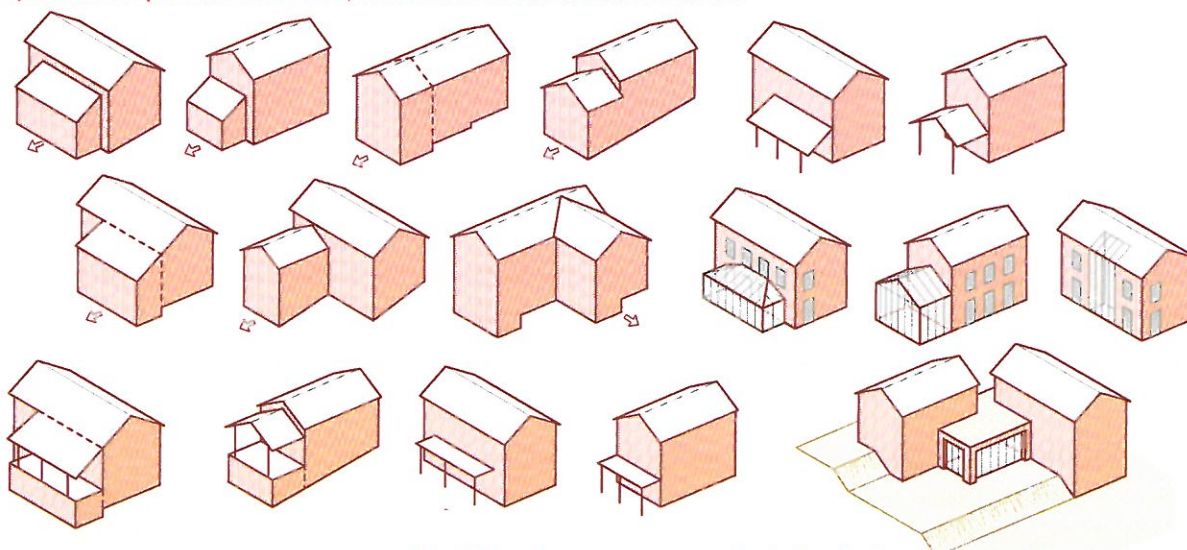
Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Les toitures

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

Le faitage du bâtiment principal sera de préférence parallèle aux voies ou aux courbes de niveau. ↓

Exemples de composition volumétrique, d'extensions et de toiture conseillés:

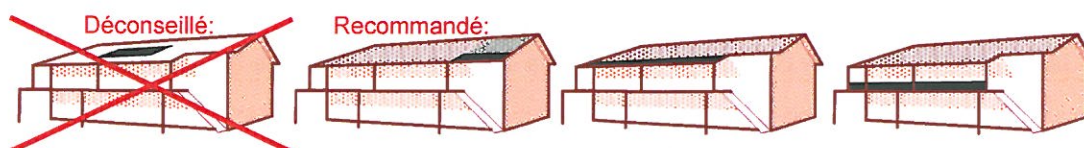


Une toiture terrasse comme articulation de deux volumes: ↑

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 Revêtements des voies et places de stationnement internes

Les places de stationnement et la voirie interne seront de préférence perméables (sable stabilisé, surface enherbée, pavés au joints poreux...).

11-8 Clôtures

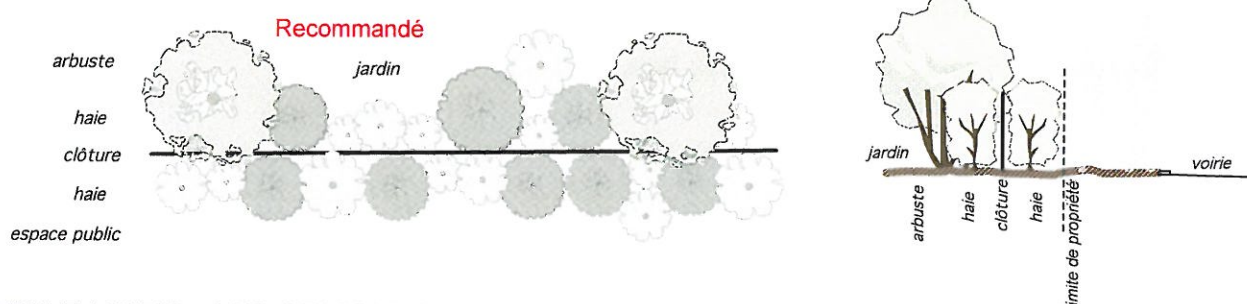
Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

Les haies seront de préférence constituées d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article AU13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

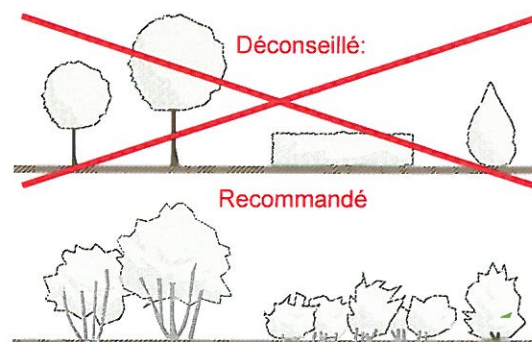
Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE 1AU 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- 10% de la surface de l'opération d'ensemble devra être aménagée en espaces verts communs.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. →



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseaux, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon, ...)

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Ap, correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères
- Ah, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions (extensions et annexes des constructions existantes).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2, notamment les «centrales photovoltaïques» au sol.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone Ap sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements collectifs ou d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs...), non destinées à l'accueil des personnes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 10m² de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière
- La rénovation de constructions existantes sans changement de destination ou extension

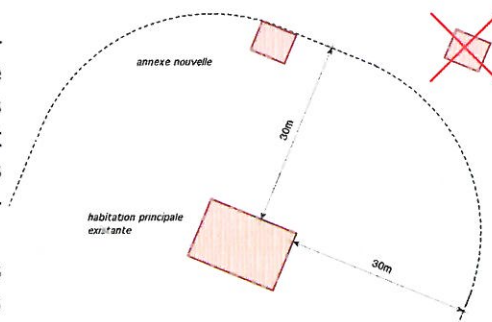
2.1.2. Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.,
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
Sauf contrainte technique ou réglementaire (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
Les constructions ne doivent pas compromettre les conditions d'exploitations des parcelles agricoles.
Les constructions d'habitation seront limitées à 250m² de surface de plancher et doivent être motivées par la présence permanente et indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et des secteurs Ah, Nh (sauf si la zone Ah est le siège de l'exploitation)
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des des habitations de tiers, des zones U, AU et des secteurs Ah, Nh (sauf si la zone Ah est le siège de l'exploitation) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage

- Le stationnement hors garage des caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.

2.1.3. Dans la zone Ah sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées aux §2.1.1 et 2.1.2.
- l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées sous le régime du PLU précédant, à condition que le réseau d'adduction en eau potable le permette
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes,
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées- (piscines, garages, abris de jardins, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m), sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30m projeté en chaque point de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m2 de surface de plancher →
- Les aménagements des annexes à l'habitation de constructions existantes en vue d'en faire des habitations, à condition qu'elles soient situées à proximité d'une habitation existante (30m maxi)
- La restauration et le changement de destination de constructions existantes repérées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, en vue d'en faire des habitations sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et à condition que le réseau d'adduction en eau potable le permette



2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et à la gestion des berges

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

Dans la zone inondable de la Ligne et dans les zones humides du CREN, délimitées sur les documents graphiques, **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2-3 Conditions particulières liées aux constructions ou éléments paysagers ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux éléments patrimoniaux et leurs abords repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

- les chapelles, faïsses (terrasses agricoles), les fouloirs rupestres ou cuves vinaires repérées dans les documents graphiques sont à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5. Seuls des travaux de réfection/protection de ces constructions et de mise en valeur de leurs abords sont permis

2-4 Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.
- PPRM: le quartier du Ranc et ses abords fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral n°2011208-0004 du 27 juillet 2011, qui impose des règles constructives particulières. Voir plan des servitudes en annexe et règlement du PPRM.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins de la construction.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être stockées, retenues et infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

- Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins:

- 15 mètres pour les routes départementales
- 8 mètres pour les autres voies.

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

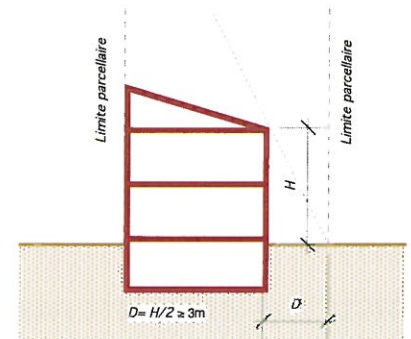
6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 En Ah, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Ailleurs, ils seront implantés en retrait.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

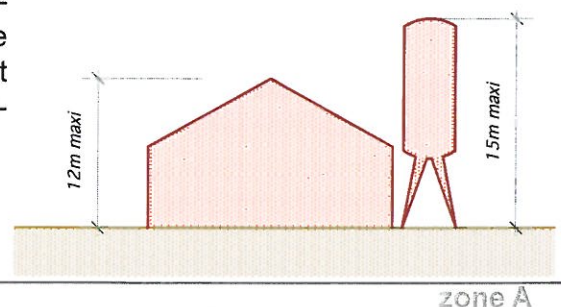
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

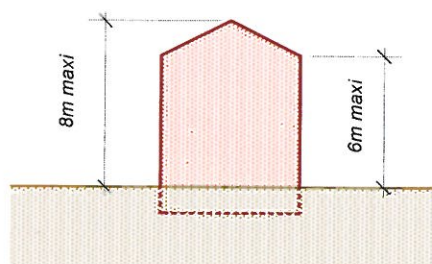
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Pour les constructions à usage d'activité agricole la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel ou de la voirie publique, est fixée à 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.



10-2 Pour les autres constructions: la hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à l'amont de la construction pour celles situées à flanc de coteaux, ne pourra excéder 6m à l'égoût ou l'acrotère et 8m au faîtage



Toutefois, dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur moindre ou plus élevée. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11-1 Règle générale

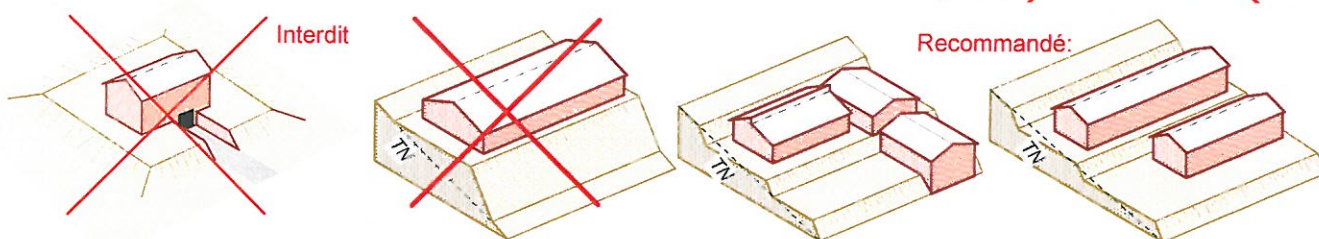
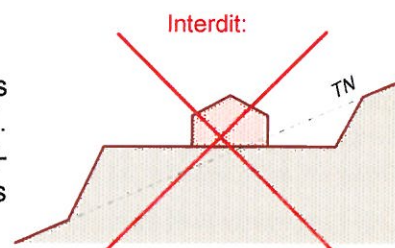
Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

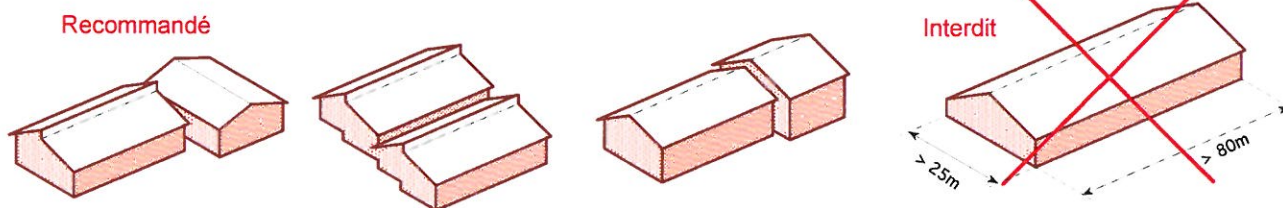
11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les tertres artificiels sont interdits. ↓



11-3 Volumétrie

- Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 25m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Pour les bâtiments d'exploitation les bardages en bois sont recommandés et les bardages métalliques sont autorisés, à condition que ces derniers soient laqués dans une teinte permettant une bonne insertion paysagère.

De manière générale,

- les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat) ou de rondins.
- Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade. En toiture, la couleur verte est interdite.

11-5 Les toitures

Pour les bâtiments agricoles, les toitures seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Pour les constructions d'habitation, les toitures du bâtiment principal seront de préférence revêtues de tuiles canal et à double pente.

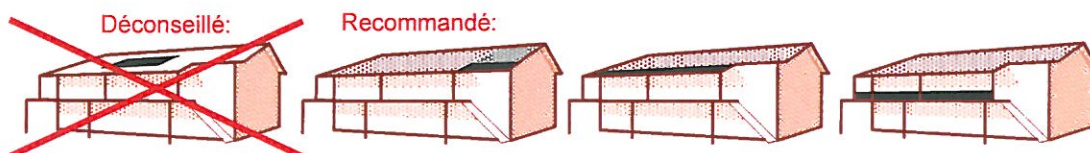
Pour tout type de construction:

- Les tôles ondulées en ciment gris laissés apparentes et les revêtements bituminés sont interdits
- La pente des toitures ne pourra dépasser 50% (sauf dans le cas de toitures courbes).

11-6 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



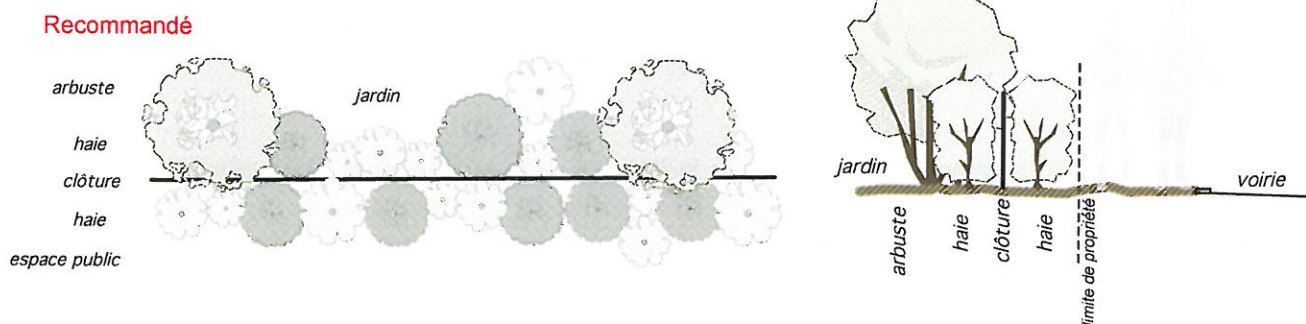
Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article A13).

Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

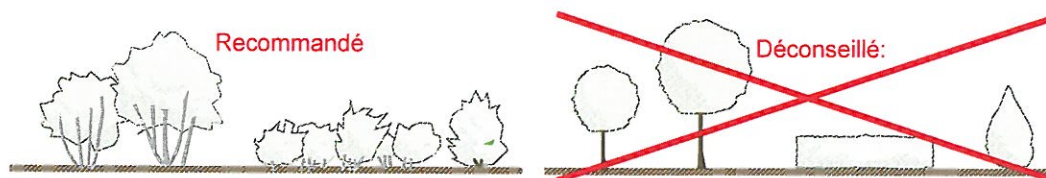
ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

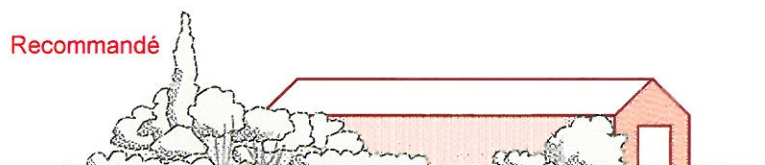
Pour les constructions d'habitation :

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



Pour les bâtiments agricoles:

- Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations.
- Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet de bâtiment agricole sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



Pour tous les bâtiments:

- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...).

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

**TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Dispositions applicables à la zone

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En-dehors des sous-secteurs listés plus bas, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- *Nh, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions : les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre*
- *Nt1, 2 et 3 correspondant à des secteurs à vocation d'hébergement touristique (camping, HLL... et de gîtes) ou d'activités sportives liées au camping ou des activités touristiques. La zone Nt1 est couverte par des orientations d'aménagement (voir pièce n°6)*
- *Nj, correspondant à des jardins, annexes à des habitations, situés en limite de secteurs à enjeux paysagers*
- *Nj2, correspondant à des jardins potagers à réhabiliter et maintenir*

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

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

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements collectifs ou d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs...), non destinées à l'accueil des personnes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions dans la limite de 100m² de surface et les aménagements nécessaires à l'exploitation de la forêt
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures.

2.1.2. Dans la zone Nt1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.
- les aménagements de terrains nécessaires à l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des mobil-homes et la création de bâtiments nécessaires à leur fonctionnement tels que locaux de cuisines, de restauration, d'annexes,...(par constructions nouvelles ou changement de destination de constructions existantes), sous réserve de respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur (lorsqu'elles existent).
- les constructions d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement du site (logement de fonction, gardiennage...)
- les constructions de sanitaires, sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur et de l'obtention de l'accord du SPANC.
- La superficie des constructions neuves créées (hors changement de destination des constructions existantes) est limitée à 900m² de plancher, à partir de la date d'approbation de ce PLU.
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.3. Dans la zone Nt2 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.

- la création d'hébergements et habitations touristiques (gîtes) par construction neuve ou changement de destination de constructions existantes dans la limite de 200m² de surface de plancher sur la totalité du sous-secteur délimité au zonage
- Les aménagements nécessaires pour 6 emplacements de camping pour un maximum de 20 campeurs et la réalisation de sanitaires correspondant à leurs besoins
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.4. Dans la zone Nt3 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- Les installations et aménagements nécessaires aux aires de jeux, de jardin public et de sports (ouverts ou non au public) sans création de surface de plancher.
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.5. Dans la zone Nj sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

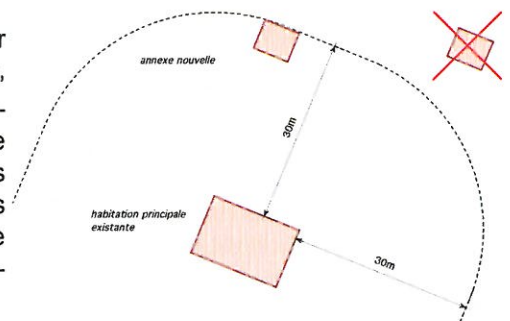
- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées- suivantes , sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de celles-ci (moins de 30m). La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher: piscines, garages et abris de jardins.

2.1.6. Dans la zone Nj2 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- Les installations et aménagements nécessaires aux jardin cultivés, ainsi que des abris de jardins d'une superficie maximale de 5m² de plancher pour chaque unité foncière.

2.1.7. Dans la zone Nh sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.
- l'aménagement et extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées sous le régime du PLU précédent,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes,
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées- (piscines, garages, abris de jardins, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m) -non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30m projeté en chaque point de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher →
- Le stationnement hors garage des caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Le changement de destination de constructions existantes en vue d'en faire des habitations, à condition qu'elles soient situées à proximité d'une habitation existante (moins de 30m), sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et que le réseau d'adduction en eau potable le permette
- la restauration, au titre du L.111-3 du code de l'urbanisme, des constructions dont les murs porteurs existent et à valeur architecturale repérées dans les documents graphiques en vue d'en faire une habitation sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et que le réseau d'adduction en eau potable le permette



2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et à la gestion des berges

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

Dans la zone inondable de la Ligne et dans les zones humides du CREN, délimitées sur les documents graphiques, **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou

terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

2-3 Conditions particulières liées aux constructions ou éléments paysagers ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux éléments patrimoniaux et leurs abords repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:

- les chapelles, faïsses (terrasses agricoles), les fouloirs rupestres ou cuves vinaïres repérées dans les documents graphiques sont à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5. Seuls des travaux de réfection/protection de ces constructions et de mise en valeur de leurs abords sont permis

2-4 Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.
- PPRM: le quartier du Ranc et ses abords fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral n°2011208-0004 du 27 juillet 2011, qui impose des règles constructives particulières. Voir plan des servitudes en annexe et règlement du PPRM.
- Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par arrêté préfectoral) et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

Dans les sous-secteurs Nt1 et Nt2, la réalisation, à la charge du propriétaire, d'un réservoir tampon répondant aux besoins des habitations, aires de camping et HLL est obligatoire.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être stockées, retenues et infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

- Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

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

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 15 mètres pour les routes départementales
- 8 mètres pour les autres voies.

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

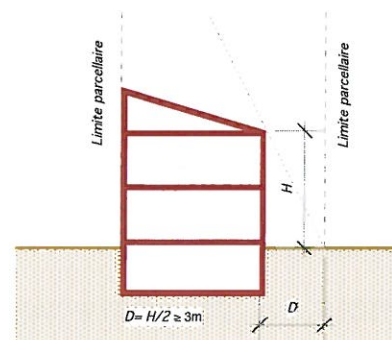
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 En Nh, Nj et Nj2 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Ailleurs, ils seront implantés en retrait.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

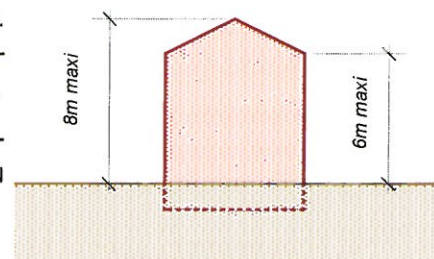
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 En Nj et Nj2 la hauteur des constructions est limitée à 3m au faîtage mesurée en tout point du terrain naturel,

10-2 Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à l'amont de la construction pour celles situées à flanc de coteaux, ne pourra excéder 6m à l'égout ou l'acrotère et 8m au faîtage

Toutefois, dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur moindre ou plus élevée. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.



ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.

11-3 Les toitures

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués. La pente des toitures ne dépassera pas 50% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

11-4 Façade

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

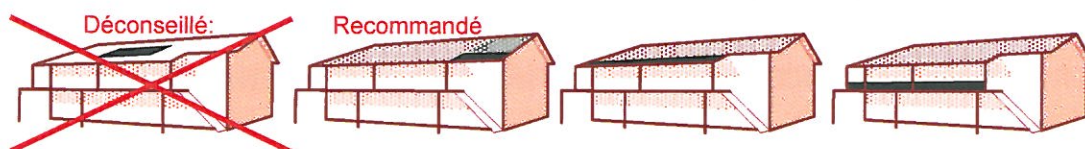
Les bardages bois sont recommandés, mais les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de madriers (bois massif plat) ou de rondins.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

11-5 Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit. ↓



Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction.

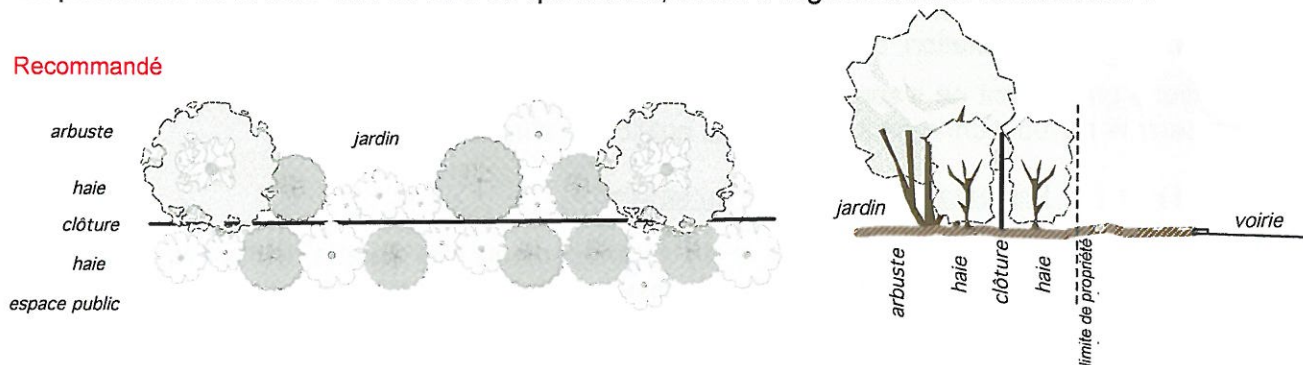
11-6 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓

Recommandé



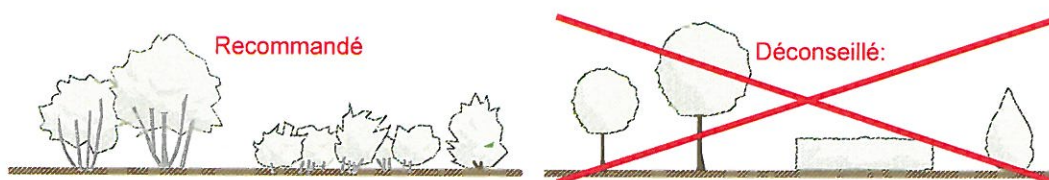
Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article N13).
Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓




- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon, ...).


III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

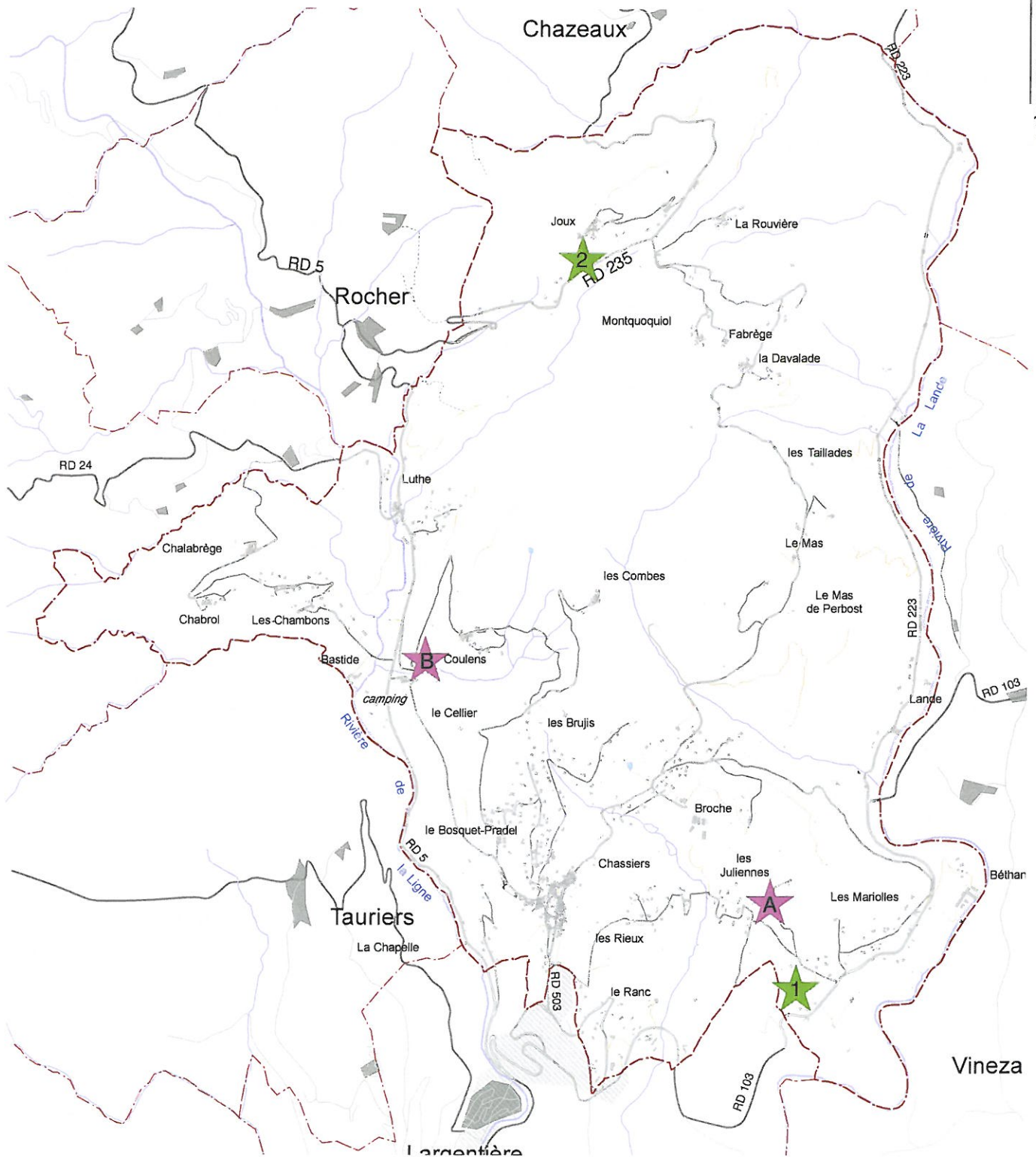
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) .

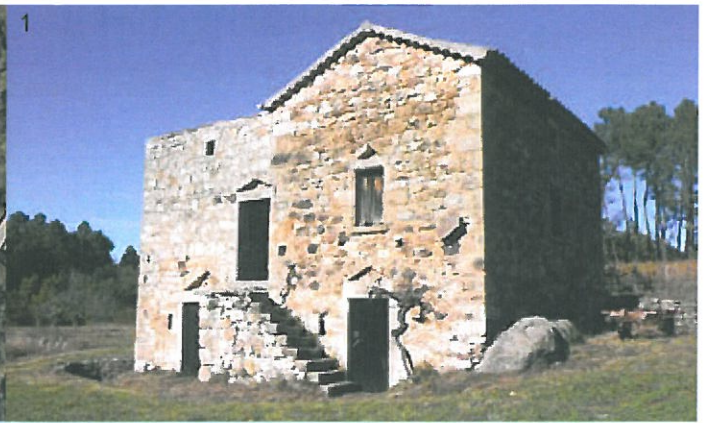
Annexe: bâtiments repérés dans les documents graphiques et pouvant changer de destination ou être restaurés

 Liste des constructions situées en zone agricole, à valeur architecturale pouvant changer de destination au titre du L123-3-1

 Ainsi que des bâtiments à valeur architecturale restaurables au titre du L-111-3 (dont les murs porteurs existent)



1 : La Plantade parcelle D 1541, ancien bâtiment agricole



2: Les Coudères, parcelle B 472, ancien bâtiment agricole



A : Les Juliennes, parcelle D 1645, habitation restaurable



B : Coulens, parcelle B 1125, habitation restaurable

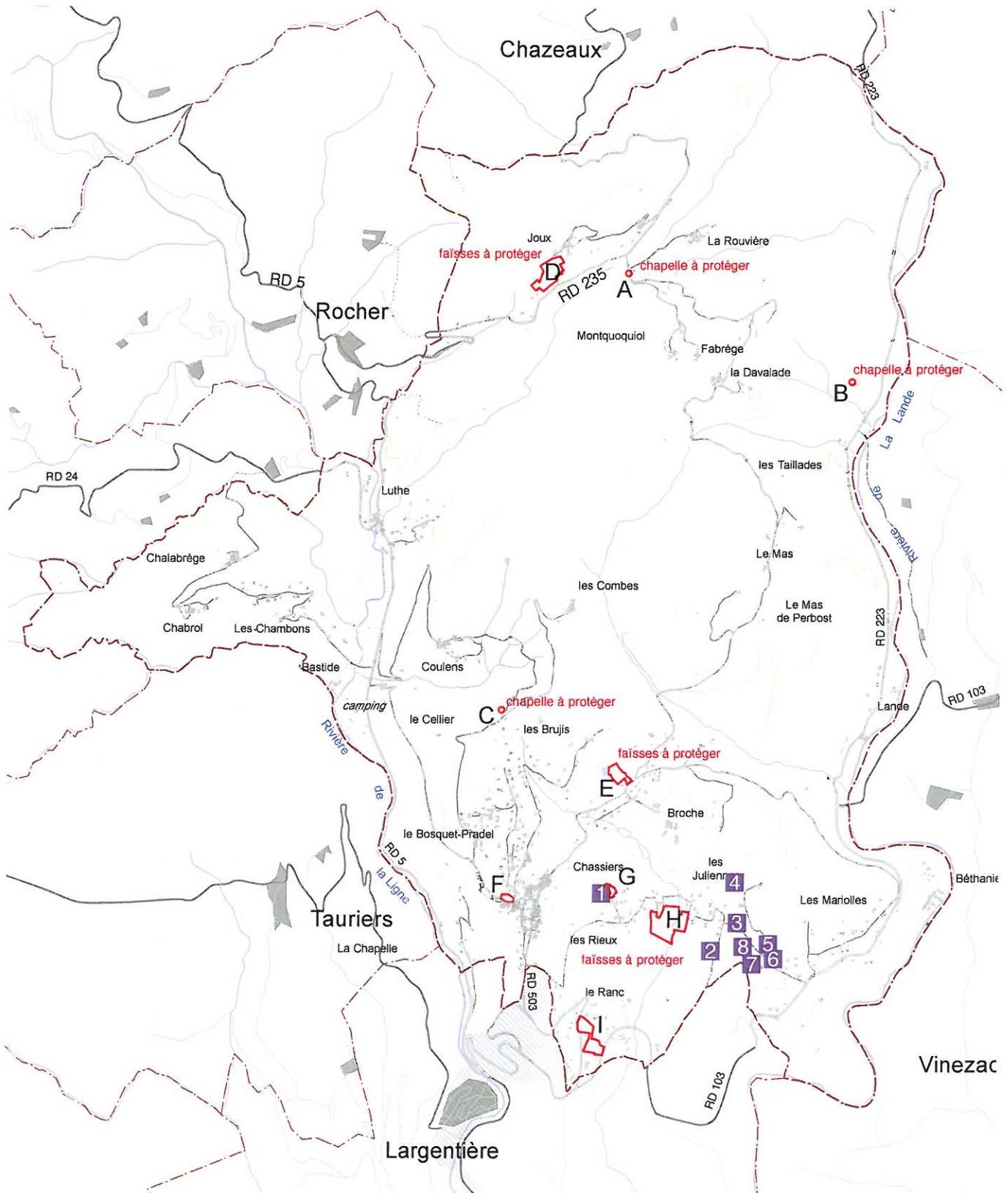


Annexe 2: éléments patrimoniaux protégés

Liste des éléments patrimoniaux protégés au titre de

L.123-1-5°7 : **1** cuves et fouloirs rupestres,

A faïsses, chapelles



Fouloir n°1: « La cuve du Moulin »

parcelle: D 894

localisation: Près du sentier qui va de Chassiers à Vinezac (sentier de randonnée). Ancien moulin à côté.

Largeur: 1,35 m

Longueur: 3,75 m

Surface: 5,06 m²

Hauteur: 20 cm

Particularités: Rocher : 0,75 au dessus du sol
Un trou sur le côté



Fouloir n°2: « La cuve ébréchée »

parcelle: D 1578

localisation: Aux « Juliennes » près de la propriété TOURVIELLE. Près du VC 03, des « Juliennes » à « Bouteille ».

Largeur: 1,90 m

Longueur: 2,50 m

Surface: 4,75 m²

Hauteur: 20 cm

Particularités: Un trou sur le côté



Fouloir n°3: « La cuve des mégissiers, des tanneurs »

parcelle: D 1647

localisation: Près du VC 02 des « Juliennes » aux « Plantades ».

Largeur: 1,40 m

Longueur: 2,00 m

Surface: 2,80 m²

Hauteur: 18 cm



Fouloir n°4: « La cuve plate »

parcelle: D 1729/1730

localisation: Près du sentier de randonnée qui va des « Juliennes » à « Longe Garde/Broche ».

Largeur: 2,00 m

Longueur: 3,90 m

Surface: 7,80 m²

Hauteur: 10 cm

Particularités: Deux bassins à proximité qui auraient servi au traitement des peaux.



Fouloir n°5: « La cuve cassée »

parcelle: D 1651

localisation: Près du VC 02 des « Juliennes »
aux « Plantades ».

Longueur: 2,75 m



Fouloir n°6: « La cuve tourmentée »

parcelle: D 1651

localisation: Près du VC 02 des « Juliennes »
aux « Plantades ».

Largeur: 1,50 m

Longueur: 2,10 m

Surface: 3,30 m²

Hauteur: 30 cm



Fouloir n°7: « Le balcon sur le ruisseau »

parcelle: D 1558/1559

localisation: Le long du chemin communal,
proche du VC 02, des « Juliennes » aux «
Plantades ».

Largeur: 1,75 m

Longueur: 2,10 m

Surface: 3,68 m²

Hauteur: 20 cm



Fouloir n°8: « La Vallon-Pont-d'Arc »

parcelle: D 1568/1569

localisation: Au milieu du tènement. Près de la
VC 02 des « Juliennes » aux « Plantades ».

Largeur: 2,30 m

Longueur: 3,53 m

Surface: 8,12 m²

Hauteur: 10 cm



Chapelles à protéger



A - Notre-Dame de Bon-Rencontre



B - Lieu-dit Pergimene



C - Lieu-dit Les Chabasses



D - Faïsses de Joux



E - Faïsses de Broche

Faïsses à protéger



F - Faïsses à l'entrée ouest du village



G - Faïsses près des Rieux



H - Faïsses près des Juliennes



H - Faïsses près du Ranc