

PLU

Commune de Saint-Pancrasse

(38)

Approbation : 18.02.2008

Modification simplifiée n° 1 : 26/02/2026

5. Règlement



SOMMAIRE

Titre I Dispositions générales	2
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	5
Article 4 - Adaptations mineures	7
Article 5 - Définitions	7
 Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines	 9
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UR	17
 Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 24
 Titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles	 26
 Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	 34

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Définitions

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Pancrasse.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2 - Les règles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme visées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme (en application le 1er octobre 2007 en vertu de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007) demeurent applicables :

Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques :

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

Article R.111-4 concernant le patrimoine archéologique :

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

Article R.111-15 concernant le respect de l'environnement :

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

Article R.111-21 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

3 - Article L.111.3 du code Rural :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des

règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

4 - Article L.145-1 et suivants : Loi Montagne

Le territoire de la commune de Saint Pancrasse est situé en totalité en zone de montagne. A ce titre, il est concerné par la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne. Les articles L.145-3 à L.145-8 du code de l'urbanisme donnent les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne notamment :

Article L.145-3 I : « les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées ».

Article L.145-3 II : « les documents d'urbanisme [...] comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ».

Article L.145-3 III : « l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. »

5 - Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels

En attendant le Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR), la carte des aléas réalisée en juin 2006 devra être prise en compte. Cette carte est annexée au présent PLU. Dans les secteurs affectés par un risque naturel identifié par la carte des aléas, la prise en compte de ce risque est impérative avant toute construction, travaux ou aménagements.

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte des aléas et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

6 - L'article L. 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

L'autorité compétente peut refuser un permis de construire dès lors que les travaux ou les constructions à réaliser sont compris dans le périmètre d'une opération déclarée d'utilité publique.

Points particuliers :

Il est rappelé que tout permis de construire devra comprendre les informations ou pièces visées aux articles R431.4 à R 431.34 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas obligatoire de clore un terrain. Toutefois, en cas de clôture, toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures précisant la hauteur, la nature des matériaux et l'aspect de la clôture.

L'édification d'une clôture, fera l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-12 et de la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007.

L'article L.214-1 du Code de l'environnement et le décret du 29 mars 1993 pris en application de l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 précisent que sont soumis à autorisation ou à déclaration les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant :

- des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non,
- une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux,
- la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole
- ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Article 3 - Division du territoire en zones*

Le règlement du PLU de Saint Pancrasse délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone est maintenu, avec les prescriptions particulières pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

Les zones sont repérées au plan par les indices suivants :

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte deux secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : UA et UR.

Les zones U font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones AU font l'objet des chapitres du titre III : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte un secteur créé pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui est caractérisé par des règles particulières : Aip.

Les zones A font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Les zones naturelles et forestières (N)

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

La zone N comporte trois secteurs créés pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : Ne, Nsc et Neq.

Les zones N font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés et énumérés sur le document graphique. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme. Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, il est interdit de construire sur ces emplacements réservés.

Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à

créer en application des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R.130-1 à R.130-4 du Code de l'Urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme

Le PLU comporte également des éléments remarquables du paysage à protéger en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont reportés sur le document graphique.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

La commune de Saint Pancrasse est couverte en partie par des périmètres de protection de captages d'eau potable. Le document graphique reprend par un indice « pi » et « pr » les périmètres de protection immédiate et rapprochée avec des modes d'occupation du sol particulières. Le plan de zonage indique également, par une trame bleutée l'intégralité des périmètres de protection éloignée ainsi que les périmètres de protection immédiate et rapprochée non soumise à des modes d'occupation du sol particulières.

Pour être autorisées, les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi sur l'eau n°92.3 du 3/01/92. Tout aménageur devra consulter les rapports d'hydrogéologue en annexe.

Le périmètre en attente de projet*

La zone UA est partiellement couverte par un périmètre en attente de projet repéré sur le document graphique (nommé « périmètre en attente de projet »), en application l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du Code de l'Urbanisme. En effet, l'article L.123-2-a stipule :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite 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 par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; [...] ».

L'article R.123-12 b précise que « les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : 1 Dans les zones U : [...] b) Les secteurs délimités en application du « a » de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ; [...] ».

Article 4 - Adaptations mineures

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

Article 5 - Définitions

Les termes repérés par un astérisque (*) sont définis ici :

Alignement : L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fond et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Annexe : L'ensemble des constructions, dans une limite de 20m², rattachées physiquement et fonctionnellement à la construction principale (garage, abri de jardin, local technique...). Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension) et ne peut avoir la même destination que la construction principale.

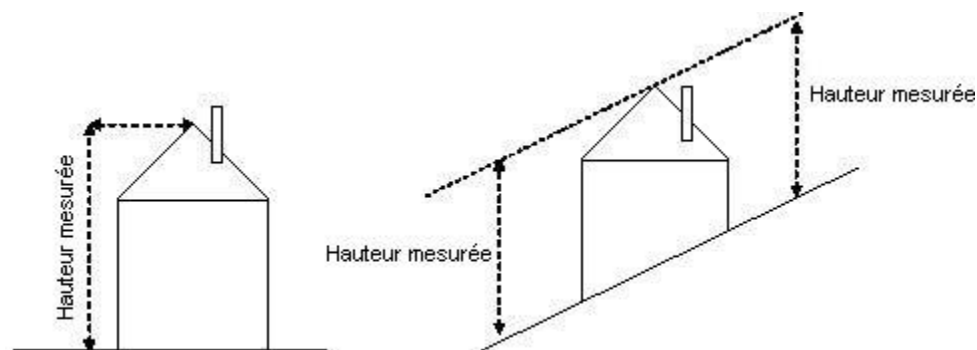
L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent.

Elle repose sur les principes suivants : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir

ces résultats, les formes de la construction, son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

Emprise au sol : elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Hauteur au faîtage : La hauteur au faîtage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machinerie d'ascenseur.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

Périmètre en attente de projet : Cette servitude, qui limite toute construction nouvelle (seules les annexes* et les extensions limitées sont autorisées), est d'une durée maximale de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement.

La surface de plancher de la construction : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Zone : Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UR

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA (Bourg)

CARACTERE DE LA ZONE*

La zone UA correspond aux parties construites du bourg principal de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

La zone UA est réservée à l'habitation ainsi qu'à des activités non-nuisantes (commerces, bureaux, artisanat, équipements publics...).

Cette zone distingue également un périmètre en attente de projet*, conformément à l'article L. 123-2 a et à l'article R.123-12 b, au lieu-dit « Le Grand Pré ». Ce périmètre sera levé au plus tard le 1er janvier 2013.

Certains secteurs de la zone UA sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle). Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme et de la carte d'aléas sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire de zonage des aléas et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf ceux liés à l'édification des constructions) et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le déboisement à blanc et/ou le défrichement des espaces boisés classés ;
- Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Article UA 2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

Dispositions générales :

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UA 1.

Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle), notamment ceux indiqués sur la carte des aléas en annexe du PLU et s'en protéger.

Dispositions particulières relatives au périmètre en attente de projet :

Dans le périmètre en attente de projet*, délimité en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :

- La construction d'annexe*,
- L'extension limitée à 20 m² hors œuvre brute des constructions existantes,
- Les travaux de dépollution, de rénovation sans changement de destination des bâtiments.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir

ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.
Les occupations du sol visées à l'article UA 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les éléments visitables par les services publics (boîtes aux lettres, dépôts d'ordures ménagères, compteurs, regards d'assainissement) seront directement accessibles depuis la voie publique et positionnés en limite de propriété.

Sauf pour les établissements publics, un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.

Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

Les garages individuels ou boxes ouvrant directement sur le domaine public sont interdits.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions jointes à la carte des aléas. Tout aménageur doit se référer aux annexes sanitaires jointes au zonage ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

1) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif). En cas d'impossibilité technique de se raccorder gravitairement au réseau, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées. Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

2) Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure : leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols à la parcelle quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche ou dans le réseau séparatif d'eaux pluviales communal. Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas de manque de place avéré.

III. RÉSEAUX SECS :

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère.

Dispositions particulières :

Les règles de desserte par les réseaux ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 5 : Surface minimale des terrains - supprimé

Abrogé par la loi ALUR (2014)

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'1,5 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Les dépassés de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 mètre, s'ils se situent à 4 mètres minimum au-dessus du sol.

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

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

Dispositions générales :

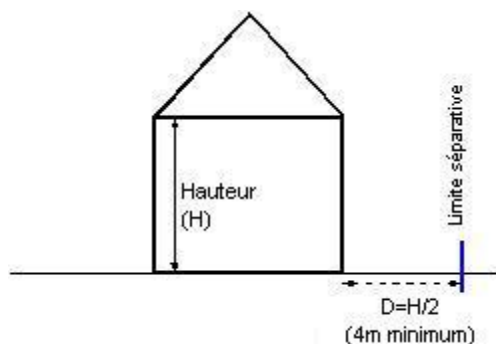
L'implantation des constructions nouvelles doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité, la tranquillité des espaces privatifs et l'ensoleillement de l'opération et de son voisinage.

Bâtiment principal :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit sur limite séparative pour une continuité de bâti ;
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les dépassés de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite d'un mètre. En cas de construction sur limite séparative, les dépassés de toitures devront être réalisés au sein du terrain supportant la construction.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Annexes :

Les annexes seront rattachées au bâtiment principal sauf impossibilité technique.
Elles seront implantées à une distance supérieure à 1,5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard de l'objectif suivant : Contribuer à la construction d'un morceau de tissu urbain bien intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines et enfin permettant d'éventuelles évolutions ultérieures du bâti ou de ses fonctions.

Article UA 9 : Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règles, à l'exception des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 40 m².

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions, à l'exception des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres en rive avec un maximum de 13 mètres au faîtage* par rapport au terrain naturel* avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

La hauteur maximale des résidences démontables est fixée à 5 mètres au faîtage ou 4,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

I. Rappel

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

« 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 ».

II. Dispositions architecturales

Les constructions nouvelles établissent une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère initial du bourg. La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre et compact. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ne pourront être de forme ronde ou géodésique.

Les déblais et remblais sont autorisés dans la limite de l'assise de la construction. Les remblais et déblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel* et sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les murs de soutènement sont autorisés sous réserve que leur aspect participe à l'intégration de la construction dans son environnement (enrochements, murs végétalisés...).

Les enduits extérieurs et les boiseries peints de couleurs vives sont interdits. Les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de teintes légères aux tons clairs existants (crépi beige). Les menuiseries et les balcons auront un aspect bois.

Toitures :

Les toitures à deux pans sont recommandées, les toitures à trois ou quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant. Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement. Elles devront être végétalisées sauf si elles représentent une faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction (25 % de l'emprise au sol des bâtiments existants) et si elles constituent des terrasses accessibles.

Les pans de toiture ont une pente comprise entre 60 et 80%, une pente différente pourra être autorisée pour optimiser les dispositifs de captation d'énergie solaire. La pente des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est de 30% minimum. Cette disposition s'applique aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Les couvertures doivent être réalisées dans les tons gris, rouge flammé, ou d'aspect terre cuite. Les couleurs vives sont interdites.

Le sens du faîtage devra, sauf incapacité technique ou dans un souci d'optimisation de l'efficacité de la captation d'énergie (panneaux solaires), être dans la direction des bâtiments dans lequel la construction s'intègre.

III- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques (Dispositions incitatives)

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

L'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.

- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- Protection des vents dominants (plantation de haies...)
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

IV- Clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas souhaitable et que l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007.

En bordure du domaine public, les clôtures n'excéderont pas 1,20 mètre afin de préserver les vues paysagères. Elles seront de préférence implantées à 1m de la limite avec l'espace public et doublées d'une haie arbustive à l'extérieur. En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les murets d'aspect pierre sont autorisés mais ne doivent pas dépasser 0,5 mètre de haut et leur implantation doit permettre le passage des engins de déneigement.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par la carte des aléas, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif compatible avec les prescriptions jointes à la carte des aléas.

V – Divers

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

Ces prescriptions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100m au maximum.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 2 logements ;
- Logement locatif aidé : aucune exigence n'est imposée ;
- Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres ;
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de vente ;
- Bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher ;
- Artisanat : au minimum 2 places VL et une place pour un véhicule de transport ;
- Autres destinations de constructions : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération de construction.

Dans le cas où une difficulté technique empêcherait d'aménager sur le terrain concerné le nombre d'aires de stationnement exigé par le règlement de zone, les places de stationnement peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres du terrain.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées et en partie persistantes (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). On pourra consulter la brochure d'information sur la plantation des haies éditée par le Conseil général en octobre 2004.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Cônes de vues :

Les plantations envisagées, non liées à l'activité agricole, situées à l'intérieur des cônes de vue reportés sur le plan de zonage ne devront pas constituer d'écrans végétaux opaques et continus.

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR (Hameaux)

CARACTERE DE LA ZONE*

La zone UR correspond aux parties construites des hameaux de la commune sur lesquelles les risques naturels sont très présents. Il s'agit des secteurs des Meunières, du Baure et du Mollard et Grand Journal. La zone UR est réservée à l'habitation ainsi qu'à des activités non-nuisantes (commerces, bureaux, artisanat, équipements publics...).

Certains secteurs de la zone UR sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle). Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme et de la carte d'aléas sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire de zonage des aléas et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol (sauf ceux liés à l'édification des constructions) et les exploitations de toute carrière.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- le déboisement à blanc et/ou le défrichement des espaces boisés classés
- Les abris de jardin ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe à une habitation existante.
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Article UR 2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

Dispositions générales :

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone et non expressément mentionnés à l'article UR 1.

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- Les annexes isolées sont autorisées moyennant qu'elles ne créent pas de SHON.*

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle), notamment ceux indiqués sur la carte des aléas en annexe du PLU et s'en protéger.

La démolition-reconstruction est autorisée moyennant que le volume (m³) reconstruit n'excède pas le volume du bâtiment initial.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Les occupations du sol visées à l'article UR 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UR 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les éléments visitables par les services publics (boîtes aux lettres, dépôts d'ordures ménagères, compteurs, regards d'assainissement) seront directement accessibles depuis la voie publique et positionnés en limite de propriété.

Sauf pour les établissements publics, un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière. Toute dérogation à cette disposition doit être justifiée par des motifs techniques ou urbanistiques.

Les garages individuels ou boxes ouvrant directement sur le domaine public sont interdits.

Article UR 4 : Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

I – Alimentation en eau potable :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions jointes à la carte des aléas. Tout aménageur doit se référer aux annexes sanitaires jointes au zonage ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

2) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif). En cas d'impossibilité technique de se raccorder gravitairement au réseau, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées. Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

2) Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure : leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols à la parcelle quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche ou dans le réseau séparatif d'eaux pluviales communal. Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas de manque de place avéré.

III. Réseaux secs :

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère.

Dispositions particulières :

Les règles de desserte par les réseaux ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UR 5 : Surface minimale des terrains Supprimé

Abrogé par la loi ALUR (2014)

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul d'1,5 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Les dépassements de toiture et les balcons ne sont pas pris en compte dans la limite d'1 mètre, s'ils se situent à 4 mètres minimum au-dessus du sol.

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en libérant le plus d'espace libre possible sur la parcelle dans un souci d'économie d'espace, afin de prévoir et préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages et limiter l'imperméabilisation des sols.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

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

Dispositions générales :

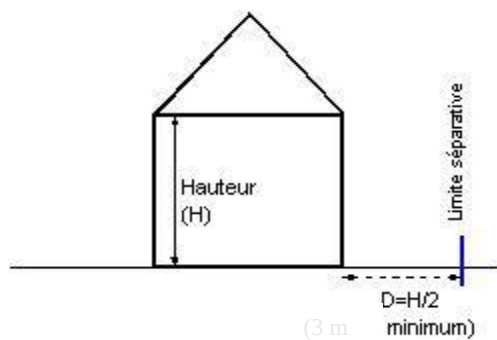
L'implantation des constructions nouvelles doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité, la tranquillité des espaces privatifs et l'ensoleillement de l'opération et de son voisinage.

Bâtiment principal :

Les constructions devront s'implanter :

- Soit sur limite séparative pour une continuité de bâti ;
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les dépassements de toiture, les balcons et les escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite d'un mètre. En cas de construction sur limite séparative, les dépassements de toitures devront être réalisés au sein du terrain supportant la construction.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Annexes :

Les annexes seront rattachées au bâtiment principal sauf impossibilité technique. Elles seront implantées à une distance supérieure à 1,5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UR 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard de l'objectif suivant : Contribuer à la construction d'un morceau de tissu urbain bien intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines et enfin permettant d'éventuelles évolutions ultérieures du bâti ou de ses fonctions.

Article UR 9 : Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règles particulières, à l'exception des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 40 m².

Article UR 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions, à l'exception des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

Cependant, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres en rive avec un maximum de 13 mètres au faîtage* par rapport au terrain naturel* avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

La hauteur maximale des résidences démontables est fixée à 5 mètres au faîtage ou 4,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

I. Rappel

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

« 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 ».

II. Dispositions architecturales

Les constructions nouvelles établissent une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines afin de renforcer le caractère initial du hameau. La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre et compact. Cette disposition ne s'applique pas aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse.

Les résidences démontables ne pourront être de forme ronde ou géodésique.

Les déblais et remblais sont autorisés dans la limite de l'assise de la construction. Les remblais et déblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel* et sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les murs de soutènement sont autorisés sous réserve que leur aspect participe à l'intégration de la construction dans son environnement (enrochements, murs végétalisés...).

Les enduits extérieurs et les boiseries peints de couleurs vives sont interdits. Les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de teintes légères aux tons clairs existants (crépi beige). Les menuiseries et les balcons auront un aspect bois.

Toitures :

Les toitures à deux pans sont recommandées, les toitures à trois ou quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant. Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement. Elles devront être végétalisées sauf si elles représentent une faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction (25 % de l'emprise au sol des bâtiments existants) et si elles constituent des terrasses accessibles.

Les pans de toiture ont une pente comprise entre 60 et 80%, une pente différente pourra être autorisée pour optimiser les dispositifs de captation d'énergie solaire. La pente des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est de 30% minimum. Cette disposition s'applique aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Les couvertures doivent être réalisées dans les tons gris, rouge flammé, ou d'aspect terre cuite. Les couleurs vives sont interdites.

Le sens du faîtage devra, sauf incapacité technique ou dans un souci d'optimisation de l'efficacité de la captation d'énergie (panneaux solaires), être dans la direction des bâtiments dans lequel la construction s'intègre.

III- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques (Dispositions incitatives)

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

L'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.

- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- Protection des vents dominants (plantation de haies...)
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

IV- Clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas souhaitable et que l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007.

En bordure du domaine public, les clôtures n'excéderont pas 1,20 mètre afin de préserver les vues paysagères. Elles seront de préférence implantées à 1m de la limite avec l'espace public et doublées d'une haie arbustive à l'extérieur. En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les murets d'aspect pierre sont autorisés mais ne doivent pas dépasser 0,5 mètre de haut et leur implantation doit permettre le passage des engins de déneigement.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par la carte des aléas, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif compatible avec les prescriptions jointes à la carte des aléas.

V – Divers

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

Ces prescriptions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UR 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100m au maximum.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements. Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 2 logements ;
- Logement locatif aidé : aucune exigence n'est imposée ;
- Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres ;
- Commerces : 1 place par 20 m² de surface de vente ;
- Bureaux : 1 place par 20 m² de surface de plancher ;
- Artisanat : au minimum 2 places VL et une place pour un véhicule de transport ;
- Autres destinations de constructions : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération de construction.

Dans le cas où une difficulté technique empêcherait d'aménager sur le terrain concerné le nombre d'aires de stationnement exigé par le règlement de zone, les places de stationnement peuvent être réalisées sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres du terrain.

Article UR 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées et en partie persistantes (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). On pourra consulter la brochure d'information sur la plantation des haies éditée par le Conseil général en octobre 2004.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol –

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UR.3 à UR.13.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE*

La zone AU correspond à des terrains non équipés, vierges ou peu occupés qui ne peuvent être desservis à court terme par des voiries et réseaux divers, mais qui le seront ultérieurement.

La zone AU, est destinée à une urbanisation future dès lors que la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement urbain sera programmée. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Certains secteurs de la zone AU sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle). Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme et de la carte d'aléas sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire de zonage des aléas et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article AU 2 - Occupations et utilisations admises sous conditions

Dispositions générales :

Sont exclusivement admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension de constructions existantes dans la limite de 50m² hors œuvre brute de surface supplémentaire et de 250m² hors œuvre brute de surface totale ;
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques et d'infrastructures sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Les occupations du sol visées à l'article AU 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 à AU 13

Sans objet

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE*

Les zones A correspondent à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et correspondant à des terres agricoles où demeure l'enjeu de préservation d'espaces ouverts. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Le secteur agricole A comporte un sous-secteur correspondant aux périmètres de captage.

- A-pr : périmètre de protection rapprochée

On distingue des secteurs à fort enjeu paysager indicés « ip » sans aucune constructibilité correspondant aux secteurs ouverts et cônes de vue fondamentaux pour la préservation de l'identité communale. L'objectif est également d'assurer des continuités entre les milieux naturels.

Certains secteurs de la zone A sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle). Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme et de la carte d'aléas sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire de zonage des aléas et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2, notamment le stationnement de caravanes, le changement de destination des constructions existantes et l'extension de construction à usage d'habitation existante, non considérée comme un logement de fonction d'une exploitation agricole.

Dispositions particulières :

Secteur Aip :

Les occupations et utilisations du sol non prévues aux dispositions particulières de l'article A 2 sont interdites.

En sous-secteur A-pr :

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction superficielle ou souterraine, à l'exception de celles liées à l'exploitation du point d'eau ;
- La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- Les stockages, mêmes temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux (produits chimiques, fermentescibles, déchets...) ;
- Les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol et tous travaux en sous-sol ;
- La création de voiries et parkings ;
- La création de chemins d'exploitation forestière et de chargeoirs à bois ;
- Le déboisement à blanc et le changement de destination des bois et zones naturelles.

Article A 2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

Dispositions générales :

Sont admis sous conditions, hors secteur Aip :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services

publics ;

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés ;

- Les équipements d'infrastructure et installations d'intérêt collectif dans la mesure où leur insertion au milieu naturel et agricole soit compatible avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés ;
- Les démolitions ;
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ;
- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisations et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.
- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination.
- Les abris en bois pour animaux parqués, liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et avec une hauteur de faîtage de 3,50 m au maximum.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Aip :

Seules sont autorisées

- Les extensions et reconstructions de bâtiments agricoles.
- Les abris en bois pour animaux parqués, liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et avec une hauteur de faîtage de 3,50 m au maximum.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Les occupations du sol visées à l'article A 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

II - ASSAINISSEMENT :

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions jointes à la carte des aléas. Tout aménageur doit se référer aux annexes sanitaires jointes au zonage ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

1) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif). En cas d'impossibilité technique de se raccorder gravitairement au réseau, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées. Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

Dans les secteurs de protection éloignée de captage, les nouvelles constructions non raccordées au réseau d'assainissement sont interdites.

2) Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure : leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols à la parcelle quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche ou dans le réseau séparatif d'eaux pluviales communal. Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas de manque de place avéré.

III. RÉSEAUX SECS :

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère.

Dispositions particulières :

Les règles de desserte par les réseaux ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 5 : Surface minimale des terrains - Supprimé

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

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

Sans objet

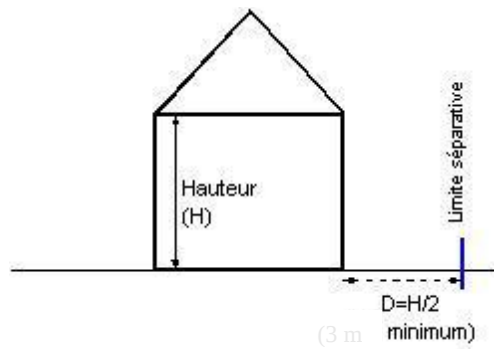
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

L'implantation des constructions nouvelles doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité, la tranquillité des espaces privatifs et l'ensoleillement de l'opération et de son voisinage.

Bâtiment principal :

La continuité du bâti sur une seule limite séparative est autorisée. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. (Voir le schéma de principe ci-dessous).



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Annexes :

Les annexes seront rattachées au bâtiment principal sauf impossibilité technique. Elles seront implantées à une distance supérieure à 1,5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 9 : Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres en rive avec un maximum de 13 mètres au faîtage* par rapport au terrain naturel* avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 13 mètres. Toutefois une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

La hauteur des bâtiments devra être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Article A 11 : Aspect extérieur

I. Rappel

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

« 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 ».

II. Dispositions architecturales

Bâtiment à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles établissent une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant, tant pour les visions proches que lointaines. La construction doit présenter une homogénéité de volume sobre et compact.

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse.

Les déblais et remblais sont autorisés dans la limite de l'assise de la construction. Les remblais et déblais sont limités à 1 mètre par rapport au terrain naturel* et sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les murs de soutènement sont autorisés sous réserve que leur aspect participe à l'intégration de la construction dans son environnement (enrochements, murs végétalisés...).

Les enduits extérieurs et les boiseries peints de couleurs vives sont interdits. Les couleurs de façades seront choisies dans une gamme de teintes légères aux tons clairs existants (crépi beige). Les menuiseries et les balcons auront un aspect bois.

Toitures :

Les toitures à deux pans sont recommandées, les toitures à trois ou quatre pans peuvent être exceptionnellement autorisées, suivant le contexte environnant. Les toitures-terrasses sont interdites.

Les pans de toiture ont une pente comprise entre 60 et 80%, une pente pourra être autorisée pour optimiser les dispositifs de captation d'énergie solaire.

Les couvertures doivent être réalisées dans les tons gris, rouge flammé, ou d'aspect terre cuite. Les couleurs vives sont interdites.

Le sens du faîtage sera de préférence perpendiculaire aux courbes de niveau.

Bâtiment d'exploitation :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel* et non l'inverse.

La construction doit présenter un volume simple et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'habillage bois sera de préférence utilisé.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Quelle que soit la destination des constructions, les terrains d'implantation même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés (haies) de telle manière que la propreté et l'aspect des sites ne s'en trouvent pas altérés.

III- Autres dispositions pour les constructions bioclimatiques (Dispositions incitatives)

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées pour favoriser et valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

L'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Pour les nouvelles constructions, ils seront encastrés.
- Une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- Protection des vents dominants (plantation de haies...)
- La recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- Des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de

réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage. Les antennes, notamment les antennes relais pour téléphonie mobile, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

IV- Clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas souhaitable et que l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, à l'exception des clôtures destinées aux activités agricoles ou forestières.

En bordure du domaine public, les clôtures n'excéderont pas 1,20 mètre afin de préserver les vues paysagères. Elles seront de préférence implantées à 1m de la limite avec l'espace public et doublées d'une haie arbustive à l'extérieur. En cas de clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, elles devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les murs de clôtures sont interdits. Les murets d'aspect pierre sont autorisés mais ne doivent pas dépasser 0,5 mètre de haut et leur implantation doit permettre le passage des engins de déneigement.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondations, de crues torrentielles, de ruissellement sur versant identifiés par la carte des aléas, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif compatible avec les prescriptions jointes à la carte des aléas.

V – Divers

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

Ces prescriptions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être enherbés.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). On pourra consulter la brochure d'information sur la plantation des haies éditée par le Conseil général en octobre 2004.

Une attention particulière sera apportée aux plantations de haies champêtres en contact avec les espaces naturels.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode

d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Cônes de vues :

Les plantations envisagées, non liées à l'activité agricole, situées à l'intérieur des cônes de vue reportés sur le plan de zonage ne devront pas constituer d'écrans végétaux opaques et continus.

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles A.3 à A.13.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE*

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

On distingue dans cette zone :

- Un secteur Ne correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Un secteur Neq réservé aux équipements publics
- Un secteur Nsc correspondant aux espaces naturels à forte valeur écologique. Il s'agit du périmètre de la réserve naturelle des « Hauts plateaux de Chartreuse »

La zone N comporte deux sous-secteurs correspondant aux périmètres de captage.

- N-pi : périmètre de protection immédiate
- N-pr : périmètre de protection rapprochée

Dans l'ensemble de la zone, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Ainsi, le présent règlement ne concerne que, pour les habitations et selon les secteurs :

L'aménagement, la transformation sans changement de destination ou l'extension limitée de bâtiments existants ainsi la reconstruction après un sinistre.

Certains secteurs de la zone N sont soumis à des risques naturels (glissement de terrain, ravinement et ruissellement de versant, crue torrentielle). Les dispositions de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme et de la carte d'aléas sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire de zonage des aléas et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment le stationnement de caravanes et le changement de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article N 2).

Dispositions particulières :

En sous-secteur N-pi :

Sont interdits toutes les activités, installation et dépôts, à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau.

En sous-secteur N-pr :

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction superficielle ou souterraine, à l'exception de celles liées à l'exploitation du point d'eau ;
- La pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- Les stockages, mêmes temporaires, de tous produits susceptibles de polluer les eaux (produits chimiques, fermentescibles, déchets...) ;
- Les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol et tous travaux en sous-sol ;
- La création de voiries et parkings ;
- La création de chemins d'exploitation forestière et de chargeoirs à bois ;
- Le déboisement à blanc et le changement de destination des bois et zones naturelles.

Article N 2 : Occupations et utilisations admises sous conditions

Dispositions générales

Sont exclusivement admis, sous condition :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
 - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
-
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels.
 - Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés.
 - Les ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement et à la protection des captages d'eaux potables.
 - Les abris en bois pour animaux parqués, liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et avec une hauteur de faîtage de 3,50 m au maximum.

Dispositions particulières

En secteur Ne, seules sont autorisées :

- les restaurations des constructions à usage d'habitation existante dans le volume existant si la construction a une surface minimale de 50 à 80m² ;
- l'amélioration des habitations existantes ou leur extension dans la limite de 200 m² de SHON totale de la construction (bâtiment existant et son extension).

Dans la zone Neq, sont autorisés :

Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés.

Dans le secteur Nsc sont admises :

Les constructions et installations liées à la mise en valeur du site ou à sa découverte (observatoire...) à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et le milieu naturel.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Les occupations du sol visées à l'article N 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Dispositions générales :

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions jointes à la carte des aléas. Tout aménageur doit se référer aux annexes sanitaires jointes au zonage ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

1) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique (réseau type séparatif). En cas d'impossibilité technique de se raccorder gravitairement au réseau, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées. Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) ne peuvent être rejetés au réseau public ou au milieu naturel sans faire l'objet d'un traitement approprié et une autorisation de rejet.

Dans les secteurs de protection éloignée de captage, les nouvelles constructions non raccordées au réseau d'assainissement sont interdites.

2) Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure : leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols à la parcelle quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche ou dans le réseau séparatif d'eaux pluviales communal. Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention). L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Pour de nouvelles surfaces imperméables pour du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas de manque de place avéré.

III. RÉSEAUX SECS :

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère.

Dispositions particulières :

Les règles de desserte par les réseaux ne s'appliquent pas à l'édification des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 5 : Surface minimale des terrains - supprimé

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA.3 à UA.13.

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

L'implantation des constructions est libre.

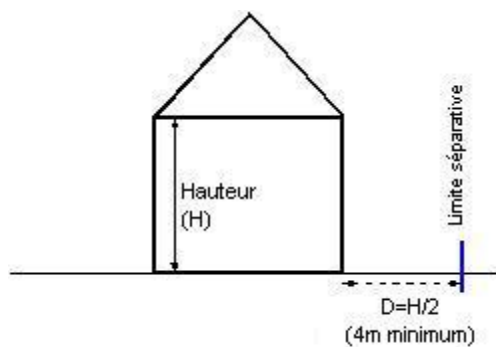
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

L'implantation des constructions nouvelles doit veiller à dégager un maximum d'espace réellement utilisable et à préserver l'intimité, la tranquillité des espaces privatifs et l'ensoleillement de l'opération et de son voisinage.

Bâtiment principal :

La continuité du bâti sur une seule limite séparative est autorisée. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4



mètres. (Voir le schéma de principe ci-dessous).

Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Annexes :

Les annexes seront rattachées au bâtiment principal sauf impossibilité technique.

Elles seront implantées à une distance supérieure à 1,5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 : Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.

La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du volume existant.

Cependant, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres en rive avec un maximum de 10 mètres au faîtage*. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Article N 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé que, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas souhaitable et que l'édification de clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le

tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être intégrés au site et plantés.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées et en partie persistantes (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). On pourra consulter la brochure d'information sur la plantation des haies éditée par le Conseil général en octobre 2004.

Une attention particulière sera apportée aux plantations de haies champêtres en contact avec les espaces agricoles.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Cônes de vues :

Les plantations envisagées, non liées à l'activité agricole, situées à l'intérieur des cônes de vue reportés sur le plan de zonage ne devront pas constituer d'écrans végétaux opaques et continus.

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles N.3 à N.13.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans les conditions définies à l'article N.1, on autorisera la reconstruction dans la limite de la SHON existante avant sinistre.