



5-REGLEMENT

Arrêté le 29 mars 2012

Approuvé le.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social : Rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél : 04 77 70 55 37
Agence de Roanne : Espace Saint-Louis Rue Raffin - Tél : 04 77 71 28 82
aptitudes.amenagement@orange.fr



SOMMAIRE

Page

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	12
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	18
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	24
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	29
ANNEXE I : Conditions pour la dérogation d'une construction d'habitation en zone agricole	34

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

**ARTICLE DG 1 :
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de JAS, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

**ARTICLE DG 2 :
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATION**

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme :
- Les articles du Code de l'Urbanisme

B - Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive

C – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code rural et forestier
- le règlement sanitaire départemental
- le code minier
- la réglementation des installations classées

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. **les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, 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.
2. **les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les secteurs suivant selon leur niveau d'équipements :
 - les zones AU d'urbanisation différée, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ;
 - les zones AUa d'urbanisation immédiate ;
3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont 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.

La zone A comporte les sous secteurs :
A : zone agricole protégée ;
Ah : zone agricole d'habitat diffus.
4. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle 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'espace naturel.

La zone N comporte les sous secteurs :

N : zone naturelle et forestière de protection absolue ;

Nh : zone naturelle d'habitat diffus.

Nt : zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère sportives et/ou de loisirs.

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

**ARTICLE DG 4 :
ADAPTATIONS MINEURES**

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

**ARTICLE DG 5 :
RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

**Article DG 6 :
RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA GESTION DES CONSTRUCTIONS EN
BORDURE DES ROUTES DEPARTEMENTALES**

Accès

1. Le long des routes départementales n°60, n°111, n°111^E la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission du voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections de routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.
2. Les nouveaux accès sont interdits lorsque que l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, il seront limités et devront être regroupés.

Marge de recul

1. les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.
2. Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :
 - * recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la route existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :
 - la demi assiette de la route projetée
 - une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
 - une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

* recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide, le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé). Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de la chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée

* recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Autres mesures

1. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général.
2. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :
 - le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales
 - la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.
3. Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la Commission permanente.

Article DG 7 : ASPECT EXTERIEUR

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et naturel de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

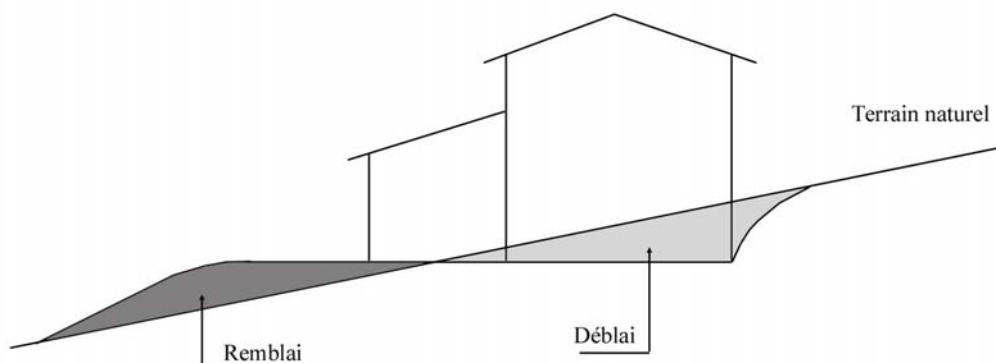
D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1. Adaptation au terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

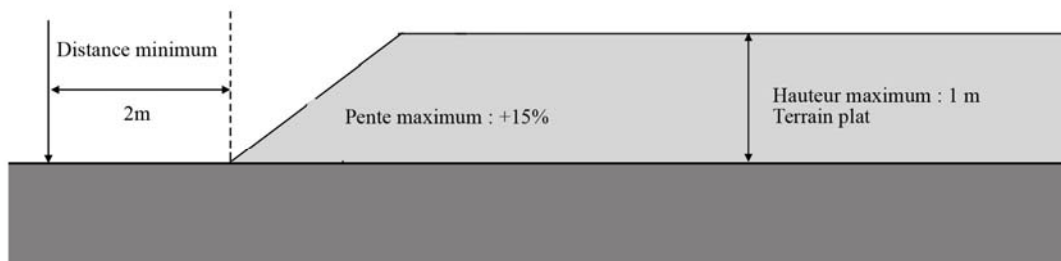
Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (décaissement) et non en saillie.



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.00m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel.
- les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.



Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles.

2. Volumes

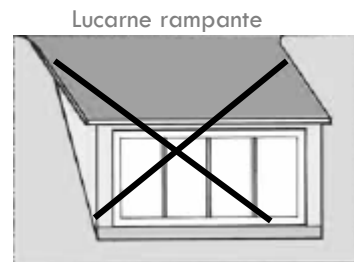
- Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.
- Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

3. Toitures

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.

• Bâtiments d'habitation et leurs annexes :

- Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 30% et 50%.
- Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.
- Les éléments de captage de l'énergie même lorsqu'ils conduisent à adopter une pente de toit supérieure à celle prescrite et sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site sont autorisés.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments
- Les toitures en tôle ou fibrociment sont interdites.
- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles mécaniques en terre cuite de couleur rouge ou rouge nuancé ou en tuile dites " romanes" comprenant chacune une partie plate et une partie semi cylindrique.



• Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et équipements publics :

- Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente minimum de 15%. Les appentis accolés à un bâtiment existant sont autorisés.
- Les toitures seront en priorité de couleur rouge.

4. Matériaux et couleurs

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief et le ciment gris sont à exclure.

• Bâtiments d'habitation :

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » rappelant les nuances du bâti ancien, et devront être conformes avec le nuancier consultable en mairie.

Rappel : toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

• Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux :

Leurs parois verticales devront être en matériaux enduits ou teintés couleur « sable de pays » ou en bardage bois.

- **Locaux annexes, extensions :**

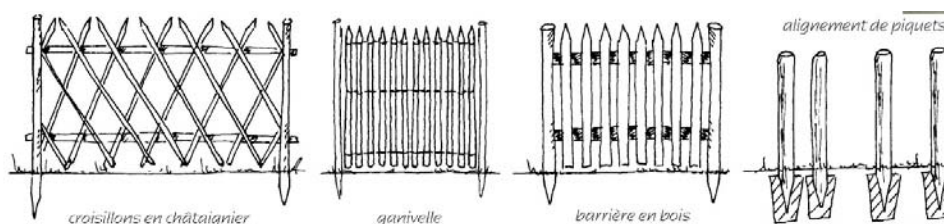
- Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).
- Les façades de ces bâtiments devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

- **Eléments techniques:**

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

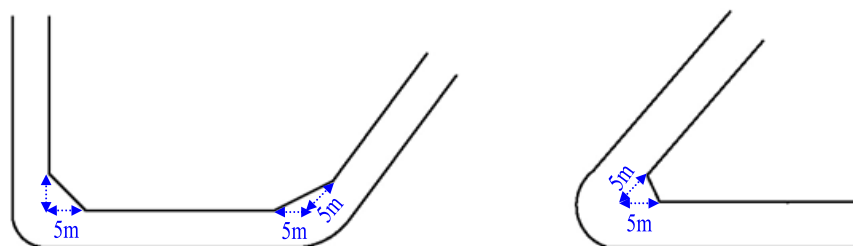
5. **Clôtures** (hors zones agricoles)

- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est située en zone A ou N ou si la parcelle est utilisée à des fins agricoles ;
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;
- Deux types de clôtures sont possibles :
 - clôture sur muret droit surmontée d'une clôture ajourée sachant que la hauteur du muret est limitée à 0,5m maximum et que la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,5m.
 - clôture ajourée doublée ou non d'une haie végétale sachant que la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,5m.



Exemples de clôtures ajourées doublée ou non de grimpants (Source : Projet de Jas Village Jardin)

- Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé le cas échéant :



La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol fini de l'espace public, à partir du terrain naturel en limite séparative.

6. Adaptations - Architecture sans tradition locale

- Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

7. Piscines

Les piscines (bordure + margelles du bassin) devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

8. Végétaux

Dans les zones U et AU :

- La plantation de résineux est déconseillée.
- Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.
- Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Troènes, lauriers, charmillé, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers, cornouillers.

- **Arbustes d'ornement**

- Hauteur 60cm – 1 m :

Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia

- Hauteur 2m – 2.5 m :

Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet

Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi
Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti

- **Plantes décoratives/légumes-fleurs**

Marguerite Jaune, Clématites horticoles, Sauge, Mente, Romarin, Fenouil, Lys, Pois de senteur, Capucines, Carde jaune, Ciboulette, Bourrache, Rhubarbe, Claustras, Coloquintes, rosiers botaniques (rosa gallica), cœur de Marie, Chardon Marie

ARTICLE DG 8 : ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne– Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologiques dont elles ont connaissance.

ARTICLE DG 9 : RISQUE NATUREL D'INONDATION

Dans les zones susceptibles d'être soumises à un risque d'inondation (identifiées par l'indice i sur le plan de zonage), les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, après avis du service hydraulique de la direction départementale des Territoires, en applications des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables ;
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U
Uc

CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics,..) dans une perspective de mixité urbaine. Elle correspond au centre bourg et au quartier périphérique du *Plat du bourg*.

L'indice * indique que la zone n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement.

Le sous secteur Uc correspond à la partie dense et ancienne du centre bourg.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. En zone U toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
3. En zone U*, dans l'attente de la réalisation d'un réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite ;
4. Les piscines devront être équipées d'un système de vidange conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ;
2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 6.

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

2. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;

En zone Uc :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour les constructions implantées en continuité avec une construction déjà construite en retrait. Dans ce cas un mur de clôture à l'alignement pourra être imposé pour assurer la continuité du bâti,
- pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
- pour les constructions annexes qui seront de préférence implantées en fond de parcelle.

En zone U :

Les constructions devront s'implanter soit :

- à l'alignement des voies ;
- à au moins 5m de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues précédemment seront possibles :

- pour les extensions de bâtiments (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes),
- pour les constructions annexes.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance de celles-ci au moins égale à 3m. En zone Uc dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives un élément construit (porche, mur...) pourra être imposé afin de respecter l'alignement côté rue.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m. Cette hauteur est portée à 9m en zone Uc ;
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour tenir compte du bâti existant, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements d'intérêt collectifs.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (DG n°7).
2. De plus dans la zone Uc les constructions devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Toiture-couverture :

- la couverture sera réalisée avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancé, à l'exclusion des tuiles panachées, dites " romanes" comprenant chacune une partie plate et une partie semi cylindrique.
- en rive, la pose de tuiles à rabat est exclue ;
- les tuiles faîtières seront coniques et non pas lisses ;
- les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en zinc.
- Les fenêtres de toit auront une dimension maximale de 0,78 x 0,98m. Leur nombre sera limité à deux par pan de toiture.

Enduits

- les enduits seront exécutés soit au mortier de chaux aérienne et de chaux hydraulique avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé gratté pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi dont l'aspect sera similaire ;
- le ciment gris, le ton blanc, la tyrolienne, les finitions projetées et écrasées, ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.
- Une finition talochée et lissée peut être admise dans le cas de l'application d'un badigeon à la chaux ;
- La mise en œuvre des badigeons sera fonction de l'aspect et de la coloration recherchée ;
- La couleur des enduits de façades devra être conforme au nuancier consultable en mairie.

Menuiseries

- la pose de caissons extérieurs de volets roulants est exclue ;

- les menuiseries extérieures seront teintées de couleur bois assez foncé ou peintes, les tons vifs et le blanc étant exclus ;
- en rénovation du bâti ancien, les croisées seront traitées à la française avec deux vantaux comportant chacune 3 ou 4 carreaux selon la hauteur de la fenêtre ;
- les fenêtres créées auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex : pour une largeur de 1m la hauteur sera de 1,4m y compris la hauteur de la coudière) ;
- pour les constructions neuves, les baies coulissantes seront tolérées et auront une largeur maximale de 2m ;
- les oreilles des coudières seront supprimées ;
- les volets ne seront pas renforcés à l'aide de Z en bois, mais soit avec des prisonniers, soit avec des pentures en fers plats, soit avec un cadre ;
- les volets roulants seront traités dans un ton s'harmonisant avec celui des menuiseries, le blanc étant exclu ;
- le portail du garage sera traité en planches larges verticales en bois apparent foncé, sans hublot.
- La couleur des menuiseries devra être conforme au nuancier consultable en mairie

Mouvement de terrain :

- la hauteur maximale du remblai par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1m ;
- la pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 15%.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être, dans la mesure du possible, assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter à l'article DG n°7 § 8

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU
AU_a

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions des articles AUa 3 à AUa 14.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant...) dans une perspective de mixité urbaine.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'urbanisation de ces zones peut se réaliser par tranches successives dans le respect des orientations d'aménagement (cf. pièce n°3).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies se terminant en impasse doivent être, le cas échéant, aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. Les piscines devront être équipées d'un système de vidange conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ;
2. En l'absence de réseau, ou de capacité insuffisante du réseau existant, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (rétention, infiltration...) devront être aménagés à la charge exclusive du propriétaire.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité, de gaz et autres réseaux seront de type souterrains dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article DG 6.

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des éventuelles constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
3. Les constructions devront s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies
 - à au moins 5m de l'alignement des voies ;
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUα 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des éventuelles constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUα 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUα 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUα 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m.
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour des équipements d'intérêt collectifs.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (DG n°7).

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.
2. Pour l'habitation individuelle : il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur chaque parcelle.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter à l'article DG n°7 § 8

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A
Ah

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend un sous secteur Ah qui correspond à des constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

L'indice (i) indique que la zone se situe en secteur inondable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone inondable (i), les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, après avis du service hydraulique de la direction départementale des Territoires.

En zone A :

1. Les constructions et installations de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
3. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes...), complémentaires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existants de caractère ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

En zone Ah :

1. L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100% de l'emprise au sol initiale, sous réserve que celle-ci soit supérieure à 50m² et que la surface habitable supplémentaire n'excède pas 60m² ;
2. La restauration, l'aménagement, la transformation et le changement de destination des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, de type architectural traditionnel et couvert en tuile et dont le clos et le couvert sont assurés ;
3. Les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 40 m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximum n'est pas réglementée). Elles devront se situer à moins de 20m des habitations sauf contraintes techniques.

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve de ne pas remettre en cause l'activité agricole.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement ;
2. Les piscines devront être équipées d'un système de vidange conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter à l'article DG 6.

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m. Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres
 - soit en limite séparative.
3. Des implantations différentes seront admises pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ;
2.
 - En zone A : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres pour les annexes liées à l'habitation et 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...) ;
 - En zone Ah : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 7 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les constructions annexes.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (DG n°8).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter à l'article DG n°7 § 8

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
Nh
Nt

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous secteur Nt réservé aux équipements sportifs et activités de loisirs.
- un sous secteur Nh qui correspond à des constructions existantes situées à l'intérieure des zones naturelles, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

L'indice (i) indique que la zone se situe en secteur inondable.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone inondable (i), les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, après avis du service hydraulique de la direction départementale des Territoires.

1. En zone N :
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
2. En zone Nh
 - l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100% de l'emprise au sol initiale, sous réserve que celle-ci soit supérieure à 50m² et que la surface habitable supplémentaire n'excède pas 60m² ;
 - la restauration, l'aménagement, la transformation et le changement de destination des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, de type architectural traditionnel et couvert en tuile et dont le clos et le couvert sont assurés ;
 - les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 40 m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximum n'est pas réglementée). Elles devront se situer à moins de 20m des habitations sauf contraintes techniques.
3. En zone Nt :
 - les équipements sanitaires ;
 - la restauration, l'aménagement, l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU ;

- les aires de jeux et de stationnement ;
- les espaces et équipements de sports et loisirs.

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement ;
2. Les piscines devront être équipées d'un système de vidange conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter à l'article DG 6.

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m. Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres
 - soit en limite séparative.
3. Des implantations différentes seront admises pour les extensions de bâtiments existants (extension autorisée dans le prolongement des façades existantes) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ;
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 7 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales (DG n°7).
2. Dans la zone Nt :
Les constructions nouvelles devront être particulièrement soignées, de manière à être en harmonie avec l'environnement et le paysage existant. L'utilisation du bois est fortement recommandée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter à l'article DG n°7 § 8

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE :

CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

ANNEXE I : CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.