



5. REGLEMENT

Arrêté le 26 Janvier 2012
Approuvé le 6 Décembre 2012
Modification n°1 arrêtée le 14 Mars 2023
Modification n°1 approuvé le 14 Mai 2024

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	15
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	20
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	25
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	30
ANNEXE 1 : Conditions pour la dérogation d'une construction d'habitation en zone agricole	40
ANNEXE 2 : Changements de destination	41

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

SOUS TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, établi conformément aux prescriptions de l'article R. 123-3, s'applique au territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-SOUS-CHARLIEU, 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 LEGISLATIONS

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 relatifs au sursis à statuer ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire.

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.

La zone urbaine U correspond au bourg de SAINT-HILAIRE-SOUS-CHARLIEU et au secteur résidentiel des *Etangs*.

- 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 ouvert à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- les zones AU, zones à urbaniser stricte, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la modification ou la révision du PLU ;
- les zones AUa immédiatement constructibles.

- 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.

- 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 :

- Ne : zone de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique ;
- NP et NPa : ces deux sous-secteurs sont identifiés au titre de l'article 12 de la Loi Grenelle II. Il s'agit de secteurs de protection du site du Château (NP) et du site du Grand Couvert des Perches (NPa).

L'article 12 de la loi Grenelle II permet de « délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil municipal (...) motivés par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines".

Sur le plan figure également :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme). Ce 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 remarquables du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

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.

SOUS TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

Article DG 6 : ACCES ET VOIRIE

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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. 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 ;
5. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou la communauté de communes ;
6. Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.
7. Au-delà des portes d'agglomération, les accès seront limités et devront être regroupés.
8. 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 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 ;

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
N°	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
13	RIG ¹	2	25m	20m
35	RIL ²	4	15m	15m
49	RIL	4	15m	15m
57	RIL	4	15m	15m

9. Le long des routes départementales n°13, n°35, n°49 et n°57 la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de 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 des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération ;

¹ Réseau d'Intérêt Général

² Réseau d'Intérêt Local

10. 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...). 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) ;
11. Recul des extensions de bâtiments existants : les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.
Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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 DG 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
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.

Eaux pluviales :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants ou, à défaut, à un dispositif de rétention adapté ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

4. Les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due à l'urbanisation.
5. 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.

Réseaux divers

Chaque fois que possible et notamment en zone urbaine, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront réalisés en technique souterraine ou à défaut apposés en façade.

Les extensions du réseau électrique feront l'objet d'une autorisation préalable de la commune après instruction par les services compétents.

Article DG 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal 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 bâti et végétal existant.

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. 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.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

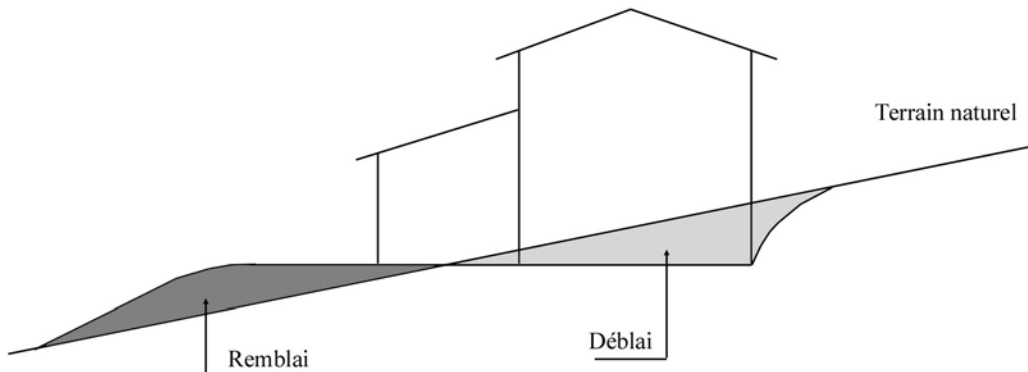
Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe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

1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

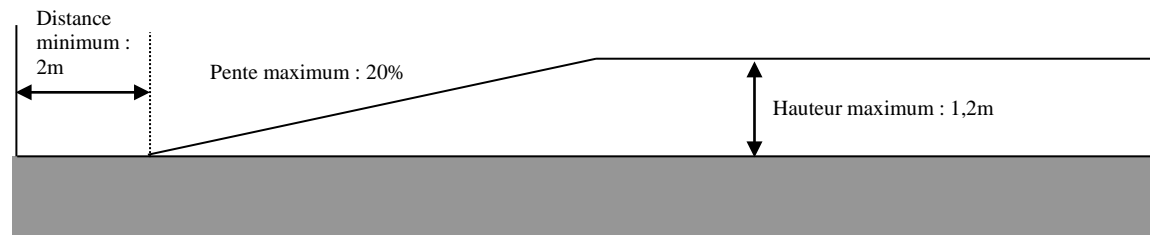
Sur terrain en pente :

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



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.20m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.
- les exhaussements de sol 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 ou aux équipements publics.

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.

3. Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

- Les toitures des habitations seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 30% et 70%. Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou pour les ouvrages

techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics. Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge terre cuite. Des toitures de couleur différente pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour la rénovation des toitures existantes.

- Les toitures des bâtiments d'activité ou agricoles seront à deux versants minimum avec une pente minimum de 10%. Les couvertures doivent être en matériaux de couleur rouge brique.
Les toitures à une seule pente sont admises pour les extensions.
Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels présenteront un aspect mat et une couleur pérenne.
L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments agricoles est autorisée.
Les appentis sont autorisés.

4. 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 revêtement. Les revêtements de couleur blanche ou vive sont à exclure.

- **Construction d'habitation :**
Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés 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 pour lequel était utilisé le sable de gore.
- **Bâtiment agricole :**
Leurs parois verticales devront être soit en bardage bois soit en bardage couleur sable de pays ou de couleur foncée dans la gamme des verts ou des gris, soit en matériau enduit de couleur sable de pays.
- **Bâtiment d'activité :**
Leurs parois verticales devront être soit en bardage bois soit en bardage couleur sable de pays ou dans la teinte des gris soit en matériau enduit de couleur sable de pays.
- **Locaux annexes, extensions :**
 - Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux dans le respect des règles énoncées dans le présent règlement.
 - Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.
 - Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres, les panneaux solaires..., doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5. Carports, pergolas, vérandas ou toutes autres structures couvertes de protection

Les constructions annexes accolées ou non aux habitations existantes de conception architecturale contemporaine, comme les carports, pergolas, vérandas, structures couvertes de protection... sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- Par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région ;
- Par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels ;
- Par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité ;
- Par l'usage d'un toit végétalisé.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes DG8-3 – Toitures et DG8-4 Couleurs du présent règlement.

6. Clôtures

- Les clôtures sont facultatives ;
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- Les bâches coupe-vent et les clôtures réalisées en végétation morte (canisse,...) 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 ;
- La hauteur maximale de la clôture sera de :
 - ✓ clôture pleine : 1,20m
 - ✓ clôture végétale d'essence locale ou en bois éventuellement doublée d'un grillage et clôture sur muret : 1,80m
 - ✓ Autres clôtures dont grilles ou ferronneries : 1,80m
- La hauteur maximale du portail sera de 2m en dehors de la restauration ou de l'aménagement à l'identique des grilles ou portails anciens.

7. Végétaux

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

• **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 fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule, Poirier à fleurs...

• **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

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.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

8. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

Une vigilance toute particulière sera portée aux abords du Château et du Grand Couvert.

9. Piscines

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe de la RD/recul par rapport aux limites séparatives).

ARTICLE DG 9 : DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

- aucune formalité si la hauteur ne dépasse pas 2mètres ou si la superficie est inférieure à 100m²,
- déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m² et la hauteur supérieure à 2 mètres sans dépasser 2ha,
- permis d'aménager si la hauteur est supérieure à 2m et la superficie supérieure à 2ha.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de la surface hors œuvre nette au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : C'est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² au sol.

COUPE ET ABBATAGE D'ARBRES :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

DEFRICHEMENT :

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

HAUTEUR :

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

Elle est égale à la surface hors œuvre brute de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que les serres de production et les surfaces de plancher des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5 m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la SHOB après application des déductions a, b et c susvisées.

ARTICLE DG 10 : 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 de Rhône Alpes – 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 archéologique dont elles ont connaissance.

ARTICLE DG 11 : RISQUE NATUREL D'INONDATION

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U

ZONE U

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, artisanat non polluant et non nuisant ...) dans une perspective de mixité urbaine.

Ces zones correspondent au secteur du bourg ainsi qu'au secteur résidentiel des *Etangs*.

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 ;
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 terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les abris pour animaux de 5m² maximum

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

1. Toutes constructions et utilisations 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.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 ;
3. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies respectant l'alignement existant, en particulier dans la traversée du bourg de la RD 49 ;
 - soit en recul (min 3m) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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 peuvent s'implanter :
 - soit en limite séparative ;

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m. Cette hauteur pourra être dépassée pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10m.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE U 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 prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

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

AUa

ZONE AU

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 U 3 à U 14.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE AUa

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

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.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

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 ;
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 terrains de campings et de caravaning, 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 utilisations 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.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 ;
3. Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres ;
4. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 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 peuvent s'implanter :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m. Cette hauteur pourra être dépassée pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

ARTICLE AUa 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 prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu en dehors des voies publiques.
2. Pour l'habitation individuelle : il doit être aménagé 2 aires de stationnement par logement sur chaque parcelle, avec dans les lotissements ou les groupes d'habitation, la possibilité de prévoir l'une d'elles sur le domaine commun.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).
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.
3. Le taillage et l'entretien des haies plantées en bordure de voie communale seront assurés par les services de la commune pour ce qui concerne le côté voirie et par les occupants des parcelles pour ce qui concerne le côté bordant des dites parcelles.

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

ZONE A

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.

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

1. Les usages agricoles du sol ;
2. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
3. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes (cf. annexe).

Les extensions à usage d'habitation sont possibles pour les habitations existantes d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans limite de 30 % de la surface existante, la surface de plancher finale de l'habitation après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250 m².

Les constructions annexes, à usage d'habitation, accolées ou non aux habitations existantes (y compris piscines et leurs locaux techniques), sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU à l'exclusion d'une piscine et de son local technique ;

4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² ;

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
6. 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.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 5 mètres ;
2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
 - des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif ;
 - l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route.

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

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
 - si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m ;
 - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les 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 MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 du présent règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, 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

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 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

Ne

NP et NPa

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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 Ne de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique ;
- des sous-secteurs NP et NPa : ces deux sous-secteurs sont identifiés au titre de l'article 12 de la Loi Grenelle II. Il s'agit de secteurs de protection du site du Château (NP) et du site du Grand Couvert des Perches (NPa).

L'article 12 de la loi Grenelle II permet de « délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil municipal (...) motivés par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines".

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

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
2. 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 ;
3. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
4. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m², sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocité des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole. Le changement de destination est interdit pour des bâtiments couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes ;

5. L'extension des constructions sont possibles pour les habitations existantes d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans limite de 30 % de la surface existante, la surface de plancher finale de l'habitation après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250 m².

Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.

6. Les constructions annexes accolées ou non aux habitations existantes (y compris piscines et leurs locaux techniques), sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU à l'exclusion d'une piscine et de son local technique.

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.

Dans le seul secteur Ne, sont autorisés :

1. La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont les annexes ;
2. Les nouvelles constructions liées à l'activité :
 - les bâtiments d'activité,
 - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient :
 - ✓ destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés dans la zone.
 - ✓ attenantes au bâtiment d'activité.
 - les constructions annexes liées à l'activité accolées ou non aux habitations existantes (y compris piscines et leurs locaux techniques), sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU à l'exclusion d'une piscine et de son local technique.
3. Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages bâtis et non bâtis.

Le changement de destination est interdit. Seul le changement d'activité pourra être admis.

Dans le seul secteur NP, sont autorisés :

1. La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants ;
2. Les nouvelles constructions liées à toute activité de nature culturelle et touristique en lien avec la qualité et les activités du Château ;
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou de la qualité des paysages bâtis et non bâtis.

Dans le seul secteur NPa, sont autorisés :

1. Les constructions et installations rappelant les savoir-faire et métiers anciens (ex : four à pain...);
2. La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants ;
3. Les équipements sanitaires ;
4. Les aires de stationnement ;
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou de la qualité des paysages bâtis et non bâtis.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 ;
3. 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 5 mètres ;
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 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 peuvent s'implanter :
 - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
 - soit en limite séparative.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
 - pour les 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 MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone N et NP :

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. La hauteur maximale totale ne peut excéder 4,5m pour les annexes ;
3. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.

En zone Ne :

La hauteur maximale est fixée à 10m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales édictées à l'article DG 8 du présent règlement.

Pour les sous-secteurs NP et NPa, au titre de l'article 12 de la Loi Grenelle II, les règles suivantes sont applicables :

Concernant les matériaux d'isolation thermique :

- « la mise en place d'isolation par l'extérieur sur les bâtiments existants n'est pas autorisée afin de préserver l'aspect des façades anciennes et de ne pas dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres en pierre, élément de structure en bois, enduits hydrauliques traditionnels... »

Concernant les volets isolants :

- les volets en bois sur les bâtiments existants doivent être conservés ou restitués à l'identique (même aspect, même matériau).

Concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques :

- « l'utilisation des capteurs solaires ou photovoltaïques en toiture des bâtiments existants est interdite afin de préserver l'aspect des toitures traditionnelles avoisinantes, les ensembles bâtis et le paysage ».

- « l'utilisation des capteurs solaires ou photovoltaïques sur les nouvelles constructions est autorisée à condition que ces dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public ainsi qu'en vues lointaines vers la construction projetée. Dans tous les cas, leur utilisation ne peut être envisagée que sous la condition de faire partie intégrante du projet architectural ».

Concernant les capteurs et les toitures végétalisées :

- « la couverture des constructions sera réalisée en (tuiles plates de couleur terre cuite de pays ...) en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis ».

- « l'aspect des toitures anciennes des bâtiments existants sera préservé. En conséquence, lors des travaux de réfection, l'utilisation du matériau de couverture existant ou supposé d'origine sera privilégiée. L'utilisation de capteurs solaires, de panneaux photovoltaïques, de plaques de toitures non recouvertes ou de toits végétalisés est limitée aux seules façades non visibles depuis les voies publiques et à 20% de la surface considérée.

Concernant les pompes à chaleur :

- « l'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles de l'espace public n'est pas autorisée. Elles devront être :

- soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;
- soit installées dans le comble de l'immeuble ;
- soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ».

Les constructions à restaurer ou à édifier devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architecturaux. En particulier, chaque construction nouvelle devra être établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. L'entrée principale des constructions devra se trouver au niveau du sol lorsqu'elle est située sur le domaine public.

Toitures

Volumes

Les toitures seront en pente, de forme générale simple. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 30 %).

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles plate de couleur naturelle rouge, à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris ou en zinc, pour des ouvrages d'accompagnement de faibles dimensions.

Rives et égouts, débords

Les forjets habillés ou coffrés sont interdits. Les rives latérales en débord sont interdites. Les égouts seront en débord.

Les débords de couverture éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12 x 14 environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre. Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Ils seront en briques ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades. Les abergements seront de faibles dimensions, en zinc de teinte naturelle ou en cuivre. Les couronnements de ces volumes seront de faibles dimensions, en tuiles plates.

Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique ou incorporées au volume des combles ou de la toiture.

Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés. Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord de la collectivité.

Composition, principes généraux, matériaux

Sur la voie publique, les façades seront "lisses" : les balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, etc., sont interdits ; sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement "lisses" mais pourront comporter des balcons, oriels, loggias (particulièrement en attique), marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés ; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrière ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces obéiront aux

principes des devantures. Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

Les matériaux destinés à être enduits laissés apparents sont interdits. Les façades en bois, métal, vêtements diverses (carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc.) sont interdites. Les imitations de matériaux naturels sont interdites. Les vêtements présentant un enduit superficiel sont interdites, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits (cf. supra).

Enduits

Façades en maçonnerie de blocs de béton préfabriqué, de béton, de pierre, de brique ou de pisé : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6).

Les chaux artificielles sont interdites. Toutefois, des enduits "monocouche" à base de chaux hydraulique sont autorisés à condition qu'ils reçoivent un badigeon. Les enduits au ciment sont interdits.

Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés ou jetés recoupés ou au balai, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

Les façades en moellons soigneusement assisés seront enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Encadrements de baies

Les éléments d'encadrements seront en pierre, bois et seront laissés apparents.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits.

Les encadrements en bois recevront une peinture ou une lasure de protection en accord avec les teintes des bâtiments existants avoisinants ...

Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie. Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie suivant les dispositions ci-dessus.

Décors

Des décors peints simples et géométriques en soulignement de l'architecture pourront être autorisés après avis de la collectivité.

Baies

Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre, en brique ou en bois. Les appuis en béton sont interdits.

Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

Menuiseries

Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate. Les menuiseries PVC sont interdites. Les menuiseries métalliques laquées au four pourront être autorisées.

Elles pourront être à plusieurs carreaux par vantail.

Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée.

Volets

Les volets extérieurs seront en bois, à double lame ou à panneaux et traverses, ou encore persiennes pour les étages. Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres soient non visibles ou cachés par un baldaquin.

Vitrages

Les vitrages des menuiseries seront en glace claire, éventuellement sablés pour des baies de petites dimensions non visibles du domaine public. Les vitrages réfléchissants sont interdits, ainsi que les films occultants ou décoratifs et les brise-soleil de toute nature. Les vitrages de type vitraux bullés ou texturés sont autorisés.

Ferronneries

Les garde-corps, grilles, grillages seront en ferronnerie ou en bois. Les éléments en PVC ou aluminium sont interdits.

Les ferronneries seront soumises pour accord de la collectivité ; leur structure, dessin et dimensions seront simples. Les ferronneries en aluminium sont interdites.

Les dispositifs de protection extérieure seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, et leur dessin sera soumis pour accord de la collectivité ; il respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries. Les stores métalliques de protection des locaux devront être évités ; il leur sera préféré des vitrages anti-effraction. Cependant, des stores métalliques de protection pourront être autorisés s'ils sont placés à l'intérieur des baies, derrière les vitrages.

Les portails, portillons et grilles de clôtures respecteront les mêmes principes.

Clôtures

Les murs de clôture s'ils existent seront en maçonnerie enduite, d'épaisseur identique aux clôtures existantes, avec un couronnement en tuiles également identiques.

Divers

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et ne pas être visible des voies publiques.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les sorties ventouse des chaudières ne pourront déboucher sur un espace public (trottoir, voirie)

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, 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

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

<p>SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>
--

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**ANNEXE 1 :
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.

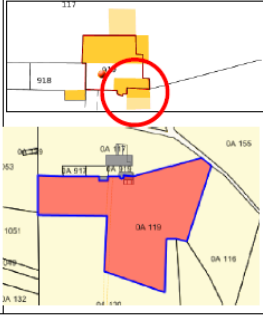


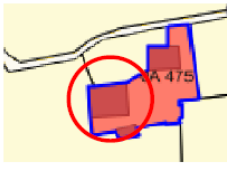





Définition de l'exploitant agricole :

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.

ANNEXE 2 : CHANGEMENTS DE DESTINATION

GRILLE D'ANALYSE DES BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE EN ZONE A et N

4 bâtiments font l'objet d'un changement de destination

N°	PARCELLES	ADRESSE	DESCRIPTION	CARTOGRAPHIE	PHOTOGRAPHIES	
1	A 919 A 119	Chemin de la Goutte Rouchon	Garage isolé à côté d'une maison d'habitation Toiture en tuile terre cuite et murs en brique rouge			
2	A 475	Chemin du Barnay	Grange isolée. Toiture en tuile terre cuite et murs en pisé			
3	A 790	Route de Jarnosse	Grange isolée. Toiture en tuile terre cuite et murs en pisé			
4	A 1285	Chemin du Montet	Grange isolée Toiture en tuile terre cuite et murs enduits	