



Le Maire
Jean-Pierre DEVILLECHAISE

Commune de Germigny-sur-Loire

Département de la Nièvre

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement

ABW Warnant
Février 2007

PREFECTURE DE LA NIEVRE
Reçu au contrôle de légalité le

22 FEV. 2007

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modifications : Révisions simplifiées : Mises à jour :	16 Février 2007

TITRE I

DECOUPAGE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement :

Chapitre I	Zone UB,
Chapitre II	Zone UD.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comportant les lettres "AU". Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement :

Chapitre III	Zone 2AU.
--------------	-----------

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A" et **les zones naturelles** par la lettre "N". Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement :

Chapitre IV	Zone A, comportant deux secteurs AI et An et un sous-secteur Anx.
Chapitre V	Zone N, comportant trois secteurs Ni, Nj et Nx.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UB

Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux centres anciens du bourg et des hameaux. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense avec des implantations relativement près de l'espace public. Elle accueille principalement des habitations.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - entrepôts commerciaux,
- d - lotissement à usage d'activités,
- e - terrains aménagés de camping,
- f - parcs résidentiels de loisirs,
- g - aires d'accueil des gens du voyage,
- h - parcs d'attraction,
- i - nouveaux dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- j - garages collectifs de caravanes,
- k - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m² et 2 m de dénivelé,
- l - carrières et gravières,
- m - stationnement isolé de caravanes de plus de 6 unités et de plus de 3 mois sur un même terrain.

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

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- e - L'accès direct sur route départementale n'est pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1 000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- b - Les constructions principales seront implantées :
- soit à l'alignement des voies,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine,
- c - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

- a - A moins que la construction soit implantée sur la (ou les) limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (pouvant inclure un niveau de combles aménageables).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- d - Tout ouvrage ou bâtiment technique (lignes de transports d'électricité, transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II - SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis.
- b - Les sous-sols sont à éviter. dans le cas contraire, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel avant construction de plus de 0,60 mètre.

III - TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles (nuance vieille tuile) ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Les constructions peuvent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures doivent alors être à 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- c - Lors des extensions de bâtiments, la pente existante pourra être conservée.
- d - Les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.
- e - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet élaboré faisant preuve d'une réelle création architecturale. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés et les toitures terrasse peuvent être admises.

- f - La fibre-ciment, le bac-acier, la tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdits sur les bâtiments principaux et les annexes visibles de la voie publique.
- g - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture.
- h - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.
- i - Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site.

2 - Percements de toitures

a - Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges
- les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale de 78 / 98 cm pour les constructions traditionnelles et de 1 m2 maximum pour les autres constructions).

b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV - FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un enduit est utilisé, on préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont à éviter.
- e - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- f - Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- g - Les bardages doivent être réalisés en bois naturel ou traité aux sels métalliques. Le vernis est déconseillé.

2 - Percements de façades

- a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres. Pour les bâtiments de style traditionnel (bâti ancien ou pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Pour les constructions anciennes, l'ordonnancement des ouvertures sur les façades vues depuis les voies publiques doit être conservé. En cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- b - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

3 - Menuiseries et ferronneries

- a - sur les bâtiments anciens, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - a - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - b - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- c - Les tons trop clairs ou de bois naturels (vernis, lazure...) sont à éviter.
- d - Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,20 m et éventuellement doublé d'une haie,
 - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.
- d - Les haies seront constituées d'essences locales diverses. Les thuyas, autres conifères et essences exotiques sont à éviter.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UD

Vocation de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux où les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement et où la densité du bâti est relativement faible. Elle accueille principalement des habitations.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - entrepôts commerciaux,
- d - lotissement à usage d'activités,
- e - terrains aménagés de camping,
- f - parcs résidentiels de loisirs,
- g - aires d'accueil des gens du voyage,
- h - parcs d'attraction,
- i - nouveaux dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- j - garages collectifs de caravanes,
- k - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m² et 2 m de dénivelé,
- l - carrières et gravières,
- m - stationnement isolé de caravanes de plus de 6 unités et de plus de 3 mois sur un même terrain.

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

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- e - L'accès direct sur route départementale n'est pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1 000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- b - Les constructions principales doivent être implantées :
- soit à au moins 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- c - Lorsque qu'une limite d'implantation a été dessinée sur le plan, les constructions (en tout point) ne peuvent s'implanter au delà de cette limite fixée à 35 mètres.
- d - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

- a - La construction peut être implantée sur la ou les limites à condition :
- que la superficie du terrain soit inférieure à 1000 m²,
 - ou que la hauteur du bâtiment soit inférieure à 4,50 mètres.

- b - Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (pouvant inclure un niveau de combles aménageables).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- d - Tout ouvrage ou bâtiment technique (lignes de transports d'électricité, transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II - SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis.
- b - Les sous-sols sont à éviter. dans le cas contraire, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel avant construction de plus de 0,60 mètre.

III - TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles nuance vieille tuile ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Les constructions peuvent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures doivent alors être à 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- c - Lors des extensions de bâtiments, la pente existante pourra être conservée.
- d - Les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.

- e - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet élaboré faisant preuve d'une réelle création architecturale. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés et les toitures terrasse peuvent être admises.
- f - La fibre-ciment, le bac-acier, la tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdits sur les bâtiments principaux et les annexes visibles de la voie publique.
- g - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture.
- h - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.
- i - Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site.

2 - Percements de toitures

- a - Sont autorisés :
 - les lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges
 - les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale de 78 / 98 cm pour les constructions traditionnelles et de 1 m2 maximum pour les autres constructions).
- b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV - FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un enduit est utilisé, on préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont à éviter.
- e - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- f - Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- g - Les bardages doivent être réalisés en bois naturel ou traité aux sels métalliques. Le vernis est déconseillé.

2 - Percements de façades

- a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres. Pour les bâtiments de style traditionnel (bâti ancien ou pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Pour les constructions anciennes, l'ordonnancement des ouvertures sur les façades vues depuis les voies publiques doit être conservé. En cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- b - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

3 - Menuiseries et ferronneries

- a - sur les bâtiments anciens, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.

- c - Les tons trop clairs ou de bois naturels (vernis, lazure...) sont à éviter.
Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
- soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,20 m et éventuellement doublé d'une haie,
- soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.
- d - Les haies seront constituées d'essences locales diverses. Les thuyas, autres conifères et essences exotiques sont à éviter.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III - ZONE 1AU

Vocation de la zone : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux tels qu'ils sont prévus dans les orientations d'aménagement.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

Sont autorisés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à condition de respecter les orientations d'aménagement et d'assurer une urbanisation rationnelle de l'ensemble de la zone :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone
- b - Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
- c - Les constructions à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Lors de réalisation d'opération d'ensemble, le plan-masse doit prévoir la possibilité de raccordement ultérieur aux dessertes des opérations ultérieures.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

II- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III- ELECTRICITE - TELECOMMUNICATION

La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions aux réseaux doivent se faire en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1 000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

I- PRINCIPE :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

II- EXCEPTIONS :

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3\text{mètres}$).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (pouvant inclure un niveau de combles aménageables).

II - EXCEPTIONS :

Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- d - Tout ouvrage ou bâtiment technique (lignes de transports d'électricité, transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II - SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis.
- b - Les sous-sols sont à éviter. dans le cas contraire, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel avant construction de plus de 0,60 mètre.

III - TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles nuance vieille tuile ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Les constructions peuvent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures doivent alors être à 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- c - Lors des extensions de bâtiments, la pente existante pourra être conservée.
- d - Les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.
- e - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet élaboré faisant preuve d'une réelle création architecturale. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés et les toitures terrasse peuvent être admises.
- f - La fibre-ciment, le bac-acier, la tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdits sur les bâtiments principaux et les annexes visibles de la voie publique.
- g - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture.
- h - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.

- i - Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site.

2 - Percements de toitures

- a - Sont autorisés :
 - les lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges
 - les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale de 78 / 98 cm pour les constructions traditionnelles et de 1 m2 maximum pour les autres constructions).
- b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV - FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un enduit est utilisé, on préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont à éviter.
- e - Les enduits ciment gris sont interdits (ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- f - Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- g - Les bardages doivent être réalisés en bois naturel ou traité aux sels métalliques. Le vernis est déconseillé.

2 - Percements de façades

- a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres. Pour les bâtiments de style traditionnel (bâti ancien ou pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Pour les constructions anciennes, l'ordonnancement des ouvertures sur les façades vues depuis les voies publiques doit être conservé. En cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- b - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

3 - Menuiseries et ferronneries

- a - sur les bâtiments anciens, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- c - Les tons trop clairs ou de bois naturels (vernissés, lazurés...) sont à éviter.
Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,20 m et éventuellement doublé d'une haie,
 - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés, de même que les aires de stationnement.
- d - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. Les thuyas, autres conifères et essences exotiques sont interdits.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

CHAPITRE IV - ZONE A

Vocation de la zone :

Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

La zone A comprend :

- un secteur Ai à caractère inondable selon le P.P.R.I. où il s'agit d'une part de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens et, d'autre part, de permettre l'expansion de la crue. Pour ce secteur, il convient de consulter le règlement du P.P.R.I.
- un secteur An où toute construction est interdite afin de préserver les vues et un sous-secteur Anx pour la protection du patrimoine archéologique. Dans ce sous-secteur, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article A 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans le secteur Ai, tous les travaux, constructions, ouvrages, installations, exploitations des terrains sont interdits, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article A 2 ci-dessous, et notamment :
 - toute construction nouvelle, toute extension et tout changement de destination d'une construction existante en habitation,
 - les sous-sols et les remblais,
 - les activités nouvelles fabriquant des produits dangereux ou polluants.

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

I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...),
- b - Les travaux d'infrastructure publique.

II - SUR LA ZONE À L'EXCLUSION DES SECTEURS An et Ai :

- a - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liés à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation...),
- b - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- c - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- d - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- e - Le changement de destination des bâtiments existants :
 - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux) liés à une exploitation agricole en activité à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
 - pour une utilisation à usage d'habitation sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt repéré au plan de zonage par une étoile.

- f - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- g - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

III - DANS LE SECTEUR AI SONT AUTORISEES SOUS RESERVE DE RESPECTER LES CONDITIONS ENONCEES AU P.P.R.I. :

- a - Les travaux d'entretien (réfection de façades, reprise de toitures, etc) et d'aménagement intérieur, à volumétrie constante des constructions et installations existantes régulièrement autorisées.
- b - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension selon les plafonds définis dans le P.P.R.I.
- c - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- d - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé.
- e - Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.
- f - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- g - Les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- h - Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- i - Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - L'accès direct sur route départementale n'est pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit à au moins 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- b - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres (pouvant inclure un niveau de combles aménageables).
- b - La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 11 mètres.
- c - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires.

II - EXCEPTIONS :

- e - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- f - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - TOITURES

- a - Les matériaux de toitures ne sont pas réglementés. Les toitures seront teintées rouge nuance vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise naturelle.
- b - En fonction du site environnant, il peut être toléré que la tôle ondulée et les panneaux de fibrociment ne soient pas teintés.

II - FACADES

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux et couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, aggloméré, est interdit. Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

III - CLOTURES

1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés autant que possible et si nécessaire restaurés, rebâties à l'identique ou replantées en utilisant des essences locales. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - La hauteur des clôtures sera au maximum de 2,00 mètres.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- a - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre
- b - La clôture sera constituée d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses, éventuellement accompagnée d'un dispositif à claire-voie.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole

- a - Les abords des bâtiments d'activité agricole devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses doit être plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction de sa visibilité et du site environnant.
- b - A l'exception des alinéas précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées. on préférera cependant les haies composées d'essences locales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- d - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. On évitera les thuyas, autres conifères et essences exotiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE N

Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle comprend deux secteurs :

- un secteur inondable Ni selon le P.P.R.I. où il s'agit d'une part de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens et, d'autre part, de permettre l'expansion de la crue. Pour ce secteur, il convient de consulter le règlement du P.P.R.I.
- un secteur Nx : secteur de protection du patrimoine archéologique. Dans ce secteur, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.
- un secteur Nj, correspondant aux secteurs de jardins au cœur du Petit Varennes, où seuls les abris de jardins sont autorisés.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - Dans le secteur Ni, tous les travaux, constructions, ouvrages, installations, exploitations des terrains sont interdits, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article N 2 ci-dessous, et notamment :
 - toute construction nouvelle, toute extension et tout changement de destination d'une construction existante en habitation,
 - les sous-sols et les remblais,
 - les activités nouvelles fabriquant des produits dangereux ou polluants.

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

1 - Sur l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone ou une zone voisine.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que l'aménagement dans le volume existant, leur extension et la construction leurs annexes et des installations qui leurs sont liées :
 - pour une utilisation à usage d'habitation,
 - pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres...).
- e - Les stations d'épuration

2 - Dans le secteur Ni sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées au P.P.R.I.

- a - Les travaux d'entretien (réfection de façades, reprise de toitures, etc) et d'aménagement intérieur, à volumétrie constante des constructions et installations existantes régulièrement autorisées.

- b - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- c - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé.
- d - Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, une extension selon les plafonds définis dans le P.P.R.I.
- e - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- f - Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.
- g - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- h - Les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- i - Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- j - Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.
- k - Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

3 - Sur le secteur Nj, sont aussi autorisés :

- a - Les abris de jardins de faible emprise (inférieure à 12 m²) sur un terrain bâti ou nu.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.
- c - L'accès direct sur route départementale n'est pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

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

I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- b - Les constructions principales seront implantées :
 - soit à au moins 6 mètres de l'alignement des voies,
 - soit suivant l'alignement d'une construction voisine.
- c - Les bâtiments annexes peuvent être implantés librement.

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ mètres).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé à l'exception du secteur Ni : L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder les plafonds définis dans le P.P.R.I. en fonction du niveau d'aléas.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres (pouvant inclure un niveau de combles aménageables).

II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - GENERALITES

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent respecter les caractères traditionnels dominants en matière de volume, d'aspect, de formes et de pentes de toitures, de matériaux et de couleurs afin d'être en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et de s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque, pseudo-régional ou étrangère à la région, les imitations de matériaux naturels sont interdits.
- d - Tout ouvrage ou bâtiment technique (lignes de transports d'électricité, transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

II - SOUS-SOLS

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis.
- b - Les sous-sols sont à éviter. dans le cas contraire, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel avant construction de plus de 0,60 mètre.

III - TOITURES

1 - Matériaux et couleurs des toitures

- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles nuance vieille tuile ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Les constructions peuvent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Les toitures doivent alors être à 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- c - Lors des extensions de bâtiments, la pente existante pourra être conservée.
- d - Les toitures à un seul versant sont autorisées sur les annexes ou les extensions.
- e - Les constructions peuvent aussi être couvertes d'autres matériaux comme le zinc, cuivre, bois, etc. ou être végétalisées, dans le cadre de projet élaboré faisant preuve d'une réelle création architecturale. Dans ce cas, le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés et les toitures terrasse peuvent être admises.
- f - La fibre-ciment, le bac-acier, la tôle galvanisée et la tôle ondulée sont interdits sur les bâtiments principaux et les annexes visibles de la voie publique.
- g - Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés avec harmonie dans la toiture.
- h - Les paraboles seront implantées dans la mesure du possible sur une face non visible de la voie publique et la couleur blanche sera évitée.

- i - Pour les ouvrages d'intérêt général, tout type de toiture (quelque que soit le matériau ou la pente) peut être admis afin de répondre aux exigences techniques du bâtiment et à sa fonction tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site.

2 - Percements de toitures

a - Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges
- les châssis fonte dits vasistas ou les châssis rampants modernes (ces derniers doivent être plus hauts que larges et d'une taille maximale de 78 / 98 cm pour les constructions traditionnelles et de 1 m2 maximum pour les autres constructions).

- b - Les nouveaux percements en toiture doivent être ordonnancés par rapport aux ouvertures des façades.

IV - FACADES

1 - Matériaux et couleurs des façades

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- c - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Si un enduit est utilisé, on préférera un enduit à la chaux avec des sables locaux ou de couleurs identiques afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (des produits préparés reprenant les mêmes nuances peuvent être utilisés). Les enduits au ciment artificiel et plastiques de synthèse sont à éviter.
- e - Les enduits ciment gris sont interdits (Ils empêchent la façade de respirer et entraînent donc de l'humidité).
- f - Les enduits doivent être couvrants; seules les pierres de taille peuvent être laissées apparentes, sans surépaisseurs d'enduit : encadrement de baie, chaîne d'angle, modénature,...
- g - Les bardages doivent être réalisés en bois naturel ou traité aux sels métalliques. Le vernis est déconseillé.

2 - Percements de façades

- a - Une attention particulière sera apportée à l'ordonnancement et l'harmonie des fenêtres. Pour les bâtiments de style traditionnel (bâti ancien ou pavillonnaire), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges. Pour les constructions anciennes, l'ordonnancement des ouvertures sur les façades vues depuis les voies publiques doit être conservé. En cas de nouveaux percements, on veillera à respecter le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- b - Sur les bâtiments anciens traditionnels, les ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) ne doivent pas être modifiées pour recevoir des menuiseries standardisées. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes.
- c - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Les nouveaux percements seront traités à l'identique des percements anciens.

3 - Menuiseries et ferronneries

- a - sur les bâtiments anciens, les volets roulants ne sont admis que si le coffre n'est pas apparent ou s'il est masqué et si les anciens volets en bois sont conservés.
- b - Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes, poteaux, avant-toit...) et les ferronneries doivent reprendre la couleur d'origine ou doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir :
 - des couleurs adoucies par du beige ou du gris pour les menuiseries, volets...
 - idem ou des couleurs plus sombres pour les ferronneries.
- c - Les tons trop clairs ou de bois naturels (vernis, lazure...) sont à éviter.
Le bois peut-être laissé brut ou traité aux sels métalliques sur les menuiseries des annexes (portes de grange, abri de jardin en bois...).

V - CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

- b - Les clôtures (haies ou murs) repérées au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservées ou refaites à l'identique. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture.
- c - La clôture n'est pas obligatoire. Si une clôture est créée, elle doit avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- d - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneau de béton préfabriqués sont interdits.
- e - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, si une clôture est implantée, elle sera de préférence constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage et placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- f - A l'exception de l'application de règles précédentes, le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à la circulation publique sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, si une nouvelle clôture est implantée, elle sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite pouvant être surmonté d'un système à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,20 m et éventuellement doublé d'une haie,
 - soit d'une haie éventuellement doublée d'un système à claire-voie ou d'un grillage placé de préférence sur l'intérieur de la parcelle.
- h - Dans le secteur Ni, les clôtures doivent être entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- d - Les haies seront constituées de préférence d'essences locales diverses. On évitera les thuyas, autres conifères et essences exotiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE II - ANNEXES

DEFINITIONS

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée au faîtage. Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, paratonnerres et souches de cheminée.

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faîte du mur.

EXTENSION MESUREE

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la SHON.

TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

CONSEIL SUR LES HAIES

AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, quelques uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

CHOIX DES ESSENCES LOCALES

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

- Arbustes épineux :
Houx (*Hex aquifolium*)
- Arbustes persistants :
Buis (*Buxus sempervireus*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Arbustes non persistants :
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

- Arbustes à baies comestibles :
Groseille à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
- Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)
- Arbres :
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Saule sp. (*Salix* sp.)