



REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1. REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
7 juillet 2006

Dossier d'approbation de la
révision n°2 de PLU

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du plan local
d'urbanisme par le Conseil municipal
du 26 septembre 2017

Le Maire
Stéphane CHE



Ville d'Ambazac
Place de l'Hôtel de Ville
87240 AMBAZAC

SOMMAIRE

TITRE I. Dispositions générales	3
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	7
TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	21
TITRE IV. Dispositions applicables aux zones agricoles	35
TITRE V. Dispositions applicables aux zones naturelles	45
TITRE VI. Emplacements réservés	53
TITRE VII. Espaces à préserver au titre du paysage	55

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme - Version du code de l'urbanisme à la date d'entrée en vigueur du PLU

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles des sections 1 et 2 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux, qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique ;
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques ;
- R.111-26, protection de l'environnement ;
- R.111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier ;
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ;
- les droits des tiers en application du code civil ;
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme ;
- la règle de réciprocité de l'article L.111-3 du code rural, en matière d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers ;
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
 - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ;

- la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

2. ADAPTATIONS MINEURES

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.

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.

4. REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Des dispositions graphiques portées sur les plans de zonage 4.2 à 4.6, complètent le présent règlement écrit.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1

1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**Article Uc - Up 1.**

Ce règlement s'applique à la zone urbaine du bourg. Elle comprend un secteur Uc correspondant au centre-ville et aux villages anciens du Breuil et de Bujaléna, et un secteur Up correspondant à leurs périphéries urbaines.

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article Uc - Up 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En secteurs Uc et Up, sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts logistiques ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

Sont également interdits **en secteur Uc** le long des rues Jouanet et Henri Delage, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage :

- le changement de la destination commerciale des rez-de-chaussée des commerces existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, ainsi que la suppression de leurs vitrines commerciales.

Sont également interdits **en secteur Up**, les constructions nouvelles dans les secteurs de risques définis par le plan de zonage lieu-dit Saint-Roch, le long de la rue du Taurion, et lieu-dit les Forêts.

Article Uc - Up 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Uc et Up, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'artisanat et l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article Uc - Up 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En secteurs Uc et Up, tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en recul de 1 mètre minimum, calculé au droit de la voie.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

En secteur Uc, les bâtiments doivent être implantés :

- à l'alignement de la voie en tout ou partie, place de l'Hôtel de Ville (rues Jouanet et Henri Delage), rue du 8 Mai 1945, rue Jean-Baptiste Landon, rue d'Oradour-sur-Glane, haut de l'avenue de Soufflenheim, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage ;
- à l'alignement de la voie ou dans le respect du recul existant place du village du Breuil, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage.

En cas de recul **en secteur Uc** et en cas de réalisation d'un mur de clôture, celui-ci sera imposé à l'alignement.

En secteur Up, une implantation en recul de 7 mètres minimum est imposée pour les bâtiments et les annexes en secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage : chemin rural de Mont-Méry au lieu-dit la Ganne de Jumeau, rues de Saint-André et de Gerbassou au lieu-dit Jumeaux.

Article Uc - Up 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Uc et Up, tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Uc - Up 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Uc et Up, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

Néanmoins, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout du toit :

- dans les secteurs Up détachés du bourg et identifiés par le plan de zonage, de Card, de Fontaube, le Pont de Jonas, le Puy de la Noix et les Tuilières, la Ganne de Jumeaux, le quartier du Gerbassou.

En secteurs Uc et Up, lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article Uc - Up 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Uc et Up

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.
Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Éléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

En secteur Uc

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En secteur Up

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,00 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- de tous types de clôture autres d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En cas de réalisation de clôtures végétales, elles seront constituées de haies d'inspiration bocagère conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage : chemin rural de Mont-Méry au lieu-dit la Ganne de Jumeau, rues de Saint-André et de Gerbassou au lieu-dit Jumeaux et au Pont de Jonas.

Clôtures en limite séparative

La hauteur de tous types de clôture est limitée à 2 mètres, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera complétée d'une haie d'inspiration bocagère.

Article Uc - Up 8. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En secteurs Uc et Up

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

En cas de construction neuve, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, sauf impossibilité technique.

SECTION 2**2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Uh 1.**

Ce règlement s'applique aux centralités urbaines secondaires de la commune.

2.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article Uh 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts logistiques ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

Article Uh 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'artisanat et l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

2.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article Uh 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en recul de 1 mètre minimum, calculé au droit de la voie.

Une implantation en recul de 10 mètres minimum est imposée pour les bâtiments et les annexes, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage : le long de la route départementale 914 aux lieux-dits le Puy Roudier, les Quatre Vents, le Tarier, les Fayes.

Une bande de retrait obligatoire de 12 mètres est imposée pour les habitations, conformément à la section de rue figurant sur le plan de zonage : voie communale de la Maissonnette à Bordas, au lieu-dit la Maissonnette.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Uh 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Uh 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article Uh 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Eléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,00 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- de tous types de clôture autres d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En cas de réalisation de clôtures végétales, elles seront constituées de haies d'inspiration bocagère conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage : le long de la route départementale 914 aux lieux-dits le Puy Roudier, les Quatre Vents, le Tarier, les Fayes.

Clôtures en limite séparative

La hauteur de tous types de clôture est limitée à 2 mètres, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera complétée d'une haie d'inspiration bocagère.

Article Uh 8. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

En cas de construction neuve, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, sauf impossibilité technique.

SECTION 3**3.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Uac 1.**

Ce règlement s'applique aux secteurs à vocation d'activité de la commune.

3.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article Uac 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'habitat autres que les habitations autorisées sous conditions à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- les constructions à usage agricole ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public ;
- les carrières.

Article Uac 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage d'activité.

3.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article Uac 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en recul de 3 mètres minimum, calculé au droit de la voie.

Une implantation en recul de 10 mètres minimum est imposée pour les bâtiments, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage : le long de la route départementale 5 et de la route départementale 914.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Uac 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

Néanmoins, en limite avec une zone urbaine à destination dominante d'habitat et en limite avec le ruisseau du Beuvreix, l'implantation en limite séparative est interdite.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Uac 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone d'activité des Granges

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir ou à la route au point le plus haut, au droit de la construction.

Autres secteurs

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 8 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir ou à la route au point le plus haut, au droit de la construction.

Tous secteurs

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article Uac 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé, harmonieux, cohérent. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentées de plantations.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les matériaux seront non réfléchissants.

Clôtures

En cas de réalisation de clôtures tant à l'alignement par rapport au domaine public que sur les limites de parcelles, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres mesurée à partir du sol naturel, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

Sur la voie publique, la partie de la clôture en mur plein n'excèdera pas 1 mètre de hauteur, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

Les haies vives d'aspect bocager sont obligatoires en limite avec une zone agricole ou naturelle, éventuellement doublées de grillages.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les haies vives et les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTION 1**1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article 1AU 1.**

Ce règlement s'applique à des secteurs d'urbanisation future de la commune.

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article 1AU 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts logistiques ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

Article 1AU 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- les opérations d'aménagement à Saint-Roch et à Peret ne pourront pas concerner une surface inférieure à 1 ha, sauf opération terminale de la zone ;
- les autres opérations d'aménagement ne pourront pas concerner une surface inférieure à 0,5 ha, sauf opération terminale de la zone.

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'artisanat et l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article 1AU 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en recul de 1 mètre minimum, calculé au droit de la voie.

Article 1AU 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

Article 1AU 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone situées dans le bourg (Saint-Roch, Bujalénas, Monthély)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

Zone situées en partie détachée du bourg (Pont de Jonas) et dans les centralités urbaines secondaires (Péret, les Quatre Vents)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

Tous secteurs

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article 1AU 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Eléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,00 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- de tous types de clôture autres d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

Clôtures en limite séparative

La hauteur de tous types de clôture est limitée à 2 mètres, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera complétée d'une haie d'inspiration bocagère.

Article 1AU 8. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

En cas de construction neuve, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, sauf impossibilité technique.

SECTION 2**2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article 1AUm 1.**

Ce règlement s'applique à un secteur d'urbanisation future de la commune destiné à la création d'un éco-village intergénérationnel.

2.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article 1AUm 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol ne figurant pas à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

Article 1AUm 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article 1AUm 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à une voie départementale, calculé au droit de la voie ;
- en recul de 1 mètre minimum par rapport à une autre voie ou emprise publique ou privée, calculé au droit de la voie.

Article 1AUm 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

Article 1AUm 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article 1AUm 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONSTerrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Eléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,00 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- de tous types de clôture autres d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

Néanmoins, les clôtures seront constituées de haies végétales le long de la D56.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf les murs pleins dont la hauteur est limitée à 1 mètre. Elle sera mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera complétée d'une haie d'inspiration bocagère.

Article 1AUm 8. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

En cas de construction neuve, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, sauf impossibilité technique.

2.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article 1AUm 9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès individuels directs sur la départementale 56 sont interdits.

Article 1AUm 10. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute résidence doit être raccordée au réseau public d'eau potable et à un réseau d'assainissement en commun des eaux usées.

SECTION 3**3.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article 1AUac 1.**

Ce règlement s'applique à des secteurs d'urbanisation future de la commune à vocation d'activités.

3.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article 1AUac 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'habitat autres que les habitations autorisées sous conditions à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- les constructions à usage agricole ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public ;
- les carrières.

Article 1AUac 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage d'activité.

3.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article 1AUac 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en recul de 3 mètres minimum, calculé au droit de la voie.

Une implantation en recul de 10 mètres minimum est imposée pour les bâtiments, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage : le long de la route départementale 914.

Article 1AUac 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

Néanmoins, en limite avec une zone urbaine à destination dominante d'habitat, l'implantation en limite séparative est interdite.

Article 1AUac 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone d'activité des Granges

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir ou à la route au point le plus haut, au droit de la construction.

Autres secteurs

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 8 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir ou à la route au point le plus haut, au droit de la construction.

Tous secteurs

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article 1AUac 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé, harmonieux, cohérent. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentées de plantations.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les matériaux seront non réfléchissants.

Clôtures

En cas de réalisation de clôtures tant à l'alignement par rapport au domaine public que sur les limites de parcelles, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut. La hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres mesurée à partir du sol naturel, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

Sur la voie publique, la partie de la clôture en mur plein n'excèdera pas 1 mètre de hauteur, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

Les haies vives d'aspect bocager sont obligatoires en limite avec une zone agricole ou naturelle, éventuellement doublées de grillages.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les haies vives et les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

SECTION 4**4.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article 2AU 1.**

Ce règlement s'applique aux secteurs non ou insuffisamment équipés, destinés à l'extension urbaine à une échéance non déterminée, après modification du document d'urbanisme.

4.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article 2AU 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SECTION 1

1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**Article A - Ap 1.**

Ce règlement s'applique à la zone agricole. Elle comprend un secteur Ap correspondant à des terrains à préserver pour un motif écologique : prairie du Masdoumier et zone humide de la Touraille.

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article A - Ap 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone A et en secteur Ap, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

Article A - Ap 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- des habitations liées aux exploitations agricoles, nécessaires au fonctionnement des exploitations et exigeant une présence permanente, et leurs annexes ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées dans la zone et à la sécurité publique ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation permettant de répondre aux besoins des familles et à l'accessibilité des logements ;
- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des familles ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, permettant la protection du patrimoine bâti ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, permettant la satisfaction des besoins en réseaux et l'aménagement du milieu rural.

En secteur Ap, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les équipements légers nécessaires à la découverte du site, qui ne dénaturent pas ses caractères paysagers et environnementaux :
 - . les abris et les objets mobiliers destinés à l'information du public ;
 - . les cheminements piétonniers ni cimentés, ni bitumés.

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article A - Ap 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à une voie départementale, calculé au droit de la voie ;
- en recul de 1 mètre minimum par rapport à une autre voie ou emprise publique, calculé au droit de la voie.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait ou l'alignement actuel.

Article A - Ap 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article A - Ap 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone A, la création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

Article A - Ap 7. EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

En zone A, l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 75 % de la surface de plancher, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU. La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Article A - Ap 8. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles non agricoles et des extensions d'habitations existantes est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

La hauteur des nouvelles annexes aux habitations existantes est limitée à 3,5 mètres, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article A - Ap 9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations et annexes

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Éléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Pour les habitations et annexes en zone A, les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,00 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- de tous types de clôture autres d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

Bâtiments agricoles

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les toitures seront de couleur sombre, à l'exception des serres et tunnels dont les couleurs ne sont pas imposées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou béton banché, les bâtiments agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnel.

Article A - Ap 10. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts extérieurs de matériel ou matériaux visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

En cas de construction neuve, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, sauf impossibilité technique.

1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article A - Ap 11. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation routière.

Article A - Ap 12. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En zone A, toute habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

SECTION 2**2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Ah 1.**

Le secteur Ah s'applique à des villages situés dans l'espace à dominante agricole.

2.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article Ah 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts logistiques ;
- les campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre.

Article Ah 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- le stockage temporaire des matériaux strictement nécessaires à l'activité industrielle ;
- l'artisanat et l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, permettant la satisfaction des besoins en réseaux et l'aménagement du milieu rural.

2.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article Ah 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à une voie départementale, calculé au droit de la voie ;
- en recul de 1 mètre minimum par rapport à une autre voie ou emprise publique, calculé au droit de la voie.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait ou l'alignement actuel.

Article Ah 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Ah 6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface du terrain.

Article Ah 7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les équipements et bâtiments techniques d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas soumis à cette hauteur.

Article Ah 8. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30 % maximum) et végétalisés.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Eléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,00 mètre maximum, mesuré par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques ;
- de tous types de clôture autres d'une hauteur maximum de 1,50 mètre, mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf les murs pleins dont la hauteur est limitée à 1 mètre. Elle sera mesurée par rapport au sol naturel sauf contraintes techniques.

En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera complétée d'une haie d'inspiration bocagère.

Article Ah 9. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès, doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

En cas de construction neuve, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables, sauf impossibilité technique.

2.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article Ah 10. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation routière.

Article Ah 11. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Toute habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SECTION 1**1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article N - Nt 1.**

Ce règlement s'applique à la zone naturelle. Elle comprend un secteur Nt autour de l'étang de Jonas.

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article N - Nt 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone N et en secteur Nt, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Article N - Nt 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à la pisciculture et à l'activité cynégétique ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées dans la zone et à la sécurité publique ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation permettant de répondre aux besoins des familles et à l'accessibilité des logements ;
- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des familles ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, permettant la protection du patrimoine bâti ;
- les équipements légers liés à la pratique des sports et loisirs, qui ne dénaturent pas les caractères paysagers et environnementaux des sites :
 - . les abris et les objets mobiliers destinés à l'information du public ;
 - . les parkings, cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, ni cimentés, ni bitumés ;
 - . les abris pour animaux ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, permettant la satisfaction des besoins en réseaux et l'aménagement du milieu rural.

En secteur Nt, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- des constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de tourisme, de sports et de loisirs ;
- des hébergements touristiques ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, permettant la satisfaction des besoins en réseaux et l'aménagement du milieu rural.

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article N - Nt 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à une voie départementale, calculé au droit de la voie ;
- en recul de 1 mètre minimum par rapport à une autre voie ou emprise publique, calculé au droit de la voie.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait ou l'alignement actuel.

Article N - Nt 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

Un retrait inférieur à 2 mètres est autorisé pour les annexes de moins de 20 m².

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article N - Nt 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone N, la création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans un périmètre de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

Article N - Nt 7. EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

En zone N

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 75 % de la surface de plancher, avec un maximum de 100 m², calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU. La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'un abri par unité foncière.

Article N - Nt 8. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N

La hauteur de l'extension d'une habitation est limitée à la hauteur de l'habitation existante.

La hauteur des nouvelles annexes aux habitations existantes est limitée à 3,5 mètres, mesurée entre les hauteurs médianes des égouts de toits et des différents points du sol naturel, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière.

Article N - Nt 9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone N

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants, en harmonie avec le bâti environnant : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie. Les teintes bois sont également autorisées en cas de parti architectural traditionnel ou contemporain.

Les abris pour animaux seront clos sur trois côtés au maximum.

Eléments divers

Les couleurs des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

Clôtures sur rue

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, les clôtures ne devront pas obstruer la vue sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de l'embranchement, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même attention doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

En secteur Nt

Toitures

Les pentes de toit, en cas de toiture avec pente(s), et les couleurs des matériaux de toutes les résidences touristiques seront harmonisées.

Les toitures-terrasses et/ou végétalisées sont autorisées.

Façades

L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les couleurs autorisées en façade devront être en harmonie avec le bâti environnant, et compatibles avec le nuancier communal qui est tenu à disposition en mairie.

Article N - Nt 10. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En zone N, un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts extérieurs de matériel ou matériaux visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article N - Nt 11. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone N, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation routière.

Article N - Nt 12. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

En zone N, toute habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

SECTION 2**2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Nca 1.**

Ce règlement s'applique au secteur Nca correspondant à la carrière de Pointy.

2.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**Article Nca 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Article Nca 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- des constructions, installations, affouillements et exhaussements, réseaux publics ou d'intérêt collectif, nécessaires à l'exploitation de la carrière.

2.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article Nca 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la façade sur rue d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- en recul de 3 mètres minimum par rapport à une voie départementale, calculé au droit de la voie ;
- en recul de 1 mètre minimum par rapport à une autre voie ou emprise publique, calculé au droit de la voie.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait ou l'alignement actuel.

Article Nca 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point de la façade d'un bâtiment principal neuf doit être implanté :

- soit en limite séparative sans débord de toiture ;
- soit en recul de 2 mètres minimum calculé au droit de la limite séparative.

L'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant peut être réalisée de manière à respecter le retrait actuel.

Article Nca 5. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des végétaux seront plantés de façon à intégrer la zone d'exploitation en cours dans le paysage.

TITRE VI - EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Elargissement d'une voie aux Cantines	160 m ²	Commune
2	Création d'une voie entre la Couture des Vignes à Peret et la D914	2 795 m ²	Commune
3	Création d'une voie pour accéder au futur bassin de décantation, lieu-dit le Moulin de Boucherie	350 m ²	Commune
4	Elargissement de voie pour accéder à la future station d'épuration du hameau de Peret	largeur de voie portée à 5 m	Commune
5	Aménagement de carrefour avenue de la Libération	130 m ²	Commune
6	Aménagement d'une entrée pour le futur secteur d'urbanisation des Cantines, le long de la rue du Taurion	495 m ²	Commune
7	Elargissement de la voie pour accéder à la future opération à Peret	largeur de voie portée à 7 m	Commune

TITRE VII - ESPACES A PRESERVER AU TITRE DU PAYSAGE

ELEMENTS A PROTEGER	SITUATION
ELEMENTS BATIS	
Chapelle Saint-Psaulmet Pagode	Le Puy de la Garde Etang de Jonas
ELEMENTS NATURELS	
Façade des massifs boisés le long de voies départementales	Route départementale 44 Route départementale 914(les Fayes) Route départementale 920 Route départementale 5
Boisements de rives	Le Beuvreix Etang de Jonas
Massifs boisés et bosquets en secteur urbain	Bujalénas, les Tuileries
Arbres d'alignement	Route départementale 914 (bourg) Allée de Saint-Roch Chemin de Montméry (la Ganne de Jumeau)
Arbres remarquables	Les forêts, la Barre, Saint-Roch, carrefour au sud du Coudier, la Fontaine au Nord de Massugéras (voie communale 1)
Jardins en secteur urbain	La Croix de Muret (bourg)

Bureaux d'études

Agence ISOCELE Architecture
10, rue Oberkampf - 75011 PARIS
Tél : 01 48 07 52 22 / Mail : isoceler.archi@wanadoo.fr

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort