

P.L.U.

Alpes de Haute Provence

commune de

PIERRERUE

4 - Règlement

POS approuvé le 30/01/1987

Modification n°1	Approuvée le	27/06/1991
Révision POS/PLU	Approuvée le	17/09/2012

*Vu pour être
annexé à la
délibération du
Conseil Municipal
du 17/09/2012*

ADEPT - 12 Boulevard de la République - 13100 Aix-en-Provence

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PIERRERUE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles L 121-1, R 111-1, R. 111-2, R 111-4, R. 111-15, R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ;
2. les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe n° 7 du plan ;
3. la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi montagne »
4. la Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation de la ville,
5. la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur la gestion de l'eau
6. la Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
7. la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 : Solidarité et Renouvellement Urbain
8. la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003: Urbanisme et Habitat
9. les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les permis de construire
 - les déclarations préalables
10. les arrêtés ministériels, préfectoraux et municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
11. les dispositions relatives au droit de préemption urbain institué par délibération du conseil Municipal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones** :

- 1, les zones urbaines:
 - UA correspond aux centres anciens du village et des hameaux
 - UB correspond aux quartiers récents développés autour de ces noyaux anciens
2. la zone d'urbanisation future:
 - AU, zone d'urbanisation future
3. la zone agricole ; zone A.
4. la zone naturelle : zone N.

Ces zones figurent sur les **documents graphiques** qui constituent le dossier n°3 du PLU :

- 1 - plan d'ensemble de la commune au 1/ 5 000^{ème},
- 2 - plan de zonage du village et des hameaux au 1/2 000^{ème},

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés à l'annexe n°5 « emplacements réservés » . Ils sont repérés sur les plans de zonage et référencés en légende (Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme).

Les marges de recul obligatoires le long des voies à grande circulation sont reportées sur les plans de zonage et référencés en légende.

Les terrains en espaces boisés classés à conserver, à créer ou à étendre, en application de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les plans de zonage et référencés en légende.

La végétation des cours d'eau et les éléments paysagers ponctuels à préserver en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5, sont repérés sur les plans de zonage et référencés dans la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - BÂTIMENTS NON CONFORMES

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - SECURITE ROUTIERE - ACCES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 7 - ZONES DE RISQUES

La commune est exposée à divers risques :

- Les décrets n° 2010-1254 du 22.10.2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique classent la commune en zone de sismicité moyenne II.
- La commune est sensible aux risques d'incendies de forêt. Elle doit suivre les dispositions du schéma départemental de Prévention des Incendies de forêt établi à l'échelle intercommunale et joint au dossier n°7 des servitudes.

- La commune est exposée à des risques de retrait-gonflement des argiles. La délimitation des secteurs exposés est jointe au dossier n°7 des servitudes.
- La commune est exposé aux risques technologiques liés au transport des matières dangereuses aux abords des grands axes routiers.
- Elle est également soumise aux risques de transport de produits chimiques liés à la canalisation de trans-éthylène figurant sur le plan joint au dossier n°7 des servitudes.
Le passage de la canalisation crée des servitudes à ses abords:
 - pas d'établissement recevant du public d'une capacité de plus de 100 personnes dans une bande de 310m de part et d'autre de la canalisation
 - pas d'établissement recevant du public de catégorie 1 à 3 dans une bande de 360m de part et d'autre de la canalisation.
 - Dans une bande de 630m de part et d'autre de la canalisation, les projets d'extension ou de construction de bâtiments doivent être soumis à Trans-éthylène pour avis.

ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 - SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Dans un cercle de 500m de rayon autour de la chapelle Saint Pierre, monument inscrit à l'inventaire des Monuments historiques,

- tous les travaux , y compris les démolitions, sont soumis à autorisation
- toutes les autorisations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

ZONE UA

Centres anciens du village et des hameaux de Saint Pierre, Nevières et les Magnans

Cette zone se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les constructions à usage industriel
Les constructions à usage agricole
Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
Les parcs résidentiels de loisir
Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport privés, ouverts au public
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
Les campings et caravaning
Le stationnement des caravanes isolées
Les carrières

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions à d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat et d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain,
- les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées en provenance d'activités professionnelles sont soumises, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, à un pré-traitement dont l'entretien est à la charge de l'utilisateur concerné.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés des voiries départementales sont interdits sauf impossibilité démontrée et après accord des services du Conseil général .

4.3. - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit dans la continuité de l'alignement des façades voisines.

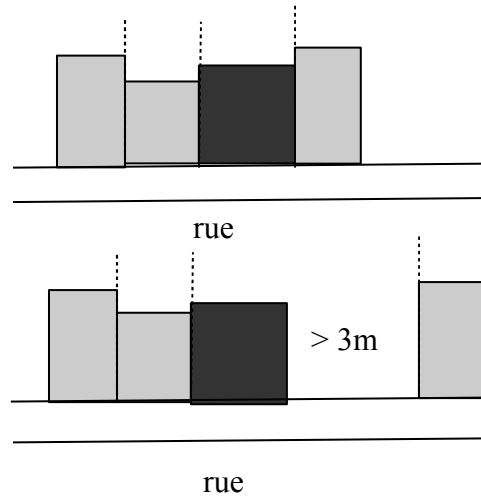
Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées ou prescrites:

- soit pour protéger un élément ponctuel du patrimoine local (arbre, mur, jardin, ...)
- soit pour permettre un aménagement de l'espace public (placette, passage piéton, ...).

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 3m.



Par rapport aux limites de fond de parcelles, les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit à une distance minimale de 3m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être accolées aux constructions principales.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle du front bâti dans lequel elles s'insèrent. Dans tous les cas, la hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction, du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 10m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne respectent pas les règles suivantes:

Aspect général

Les réhabilitations doivent respecter l'architecture des constructions traditionnelles d'origine. Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

Adaptation au terrain

L'implantation et la distribution des volumes bâtis doivent respecter les caractéristiques topographique du terrain naturel pour limiter les mouvement de sol. Les affouillements et exhaussements de sol seront réduits au strict nécessaire de l'assise même de la construction et de ses accès.

Toitures

Les toitures seront simples sans décrochements excessifs. Elle doivent être réalisées avec les matériaux du pays: tuiles canal, ou similaires, de tons nuancés vieillis. La pente du toit sera parallèle à celle du terrain. Les toitures végétalisées sont interdites.

Les façades

Ne sont admis que les façades en pierre naturelle jointoyées et les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables donnant la couleur à l'ensemble. L'utilisation du bois en grande surface de façade est interdite.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être posés en saillie du nu de la façade vue de l'espace public . Ils doivent être encastrés et masqués.

Les équipements d'énergies renouvelable

les équipements liés à l'utilisation d'énergie renouvelable ne doivent pas porter atteinte à la qualité du patrimoine bâti et environnemental.

Clôtures

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible.

Les clôtures seront constituées d'un mur de faible hauteur (50 cm hors sol), traité dans le même aspect que la construction principale, qui pourra être surmonté de grilles ou grillages, et doublé de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur de 2m hors sol.

Prescription particulière

Tout élément significatif d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments remarquables du patrimoine paysager ou urbain figurant au plan de zonage (alignements de platanes, lavoirs) sont protégés au titre des dispositions de l'alinéa 7 de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

ZONE UB

Quartiers récents développés autour des centres anciens du village et des hameaux de Saint Pierre et Nevières

Cette zone est urbanisée sous forme de maisons individuelles dans une trame de jardins. Elle est principalement affectée à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les constructions à usage industriel
Les constructions à usage agricole à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2.
Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
Les parcs résidentiels de loisir
Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport privés, ouverts au public
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
Les campings et caravaning
Le stationnement des caravanes isolées
Les carrières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- les constructions à d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat et d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain,
- les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité de la vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.
- les constructions à usage agricole liées aux exploitations agricoles existant dans la zone, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement urbain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle sorte que le stationnement des véhicules, avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4,1 - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, et sous réserve de l'aptitude des sols, les constructions pourront être raccordées temporairement à un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur .

Les eaux usées en provenance d'activités professionnelles sont soumises, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, à un pré-traitement dont l'entretien est à la charge de l'utilisateur concerné.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés des voiries départementales sont interdits sauf impossibilité démontrée et après accord des services du Conseil général .

4.3. - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m de l'alignement actuel ou futur de la voie publique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative d'au moins 3m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction, du niveau du terrain naturel avant travaux ou excavé, jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7m.

Toutefois,

- une hauteur inférieure peut être imposée pour respecter l'harmonie d'un quartier existant,
- la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'aplomb des limites séparatives.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne respectent pas les règles suivantes:

Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

Adaptation au terrain

L'implantation et la distribution des volumes bâtis doivent respecter les caractéristiques topographique du terrain naturel pour limiter les mouvements de sol. Les affouillements et exhaussements de sol seront réduits au strict nécessaire de l'assise même de la construction et de ses accès.

Toitures

Les toitures seront simples sans décrochements excessifs. Elle doivent être réalisées avec les matériaux du pays: tuiles canal, ou similaires, de tons nuancés vieillis.

Les façades

Ne sont admis que les façades en pierre naturelle jointoyées et les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables donnant la couleur à l'ensemble. L'utilisation du bois en grande surface de façade est interdite.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être posés en saillie du nu de la façade vue de l'espace public. Ils doivent être encastrés et masqués.

Les équipements d'énergies renouvelable

Les équipements liés à l'utilisation d'énergie renouvelable ne doivent pas porter atteinte à la qualité du patrimoine bâti et environnemental.

Clôtures

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible.

Les clôtures seront constituées d'un mur de faible hauteur (50 cm hors sol), traité dans le même aspect que la construction principale, qui pourra être surmonté de grilles ou grillages, et doublé de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur de 2m hors sol.

Prescription particulière

Tout élément significatif d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Il doit être réalisé au minimum:

- 2 places par logement (garage ou aire aménagée)
- 1 place pour 50m² de surface de plancher pour toute autre construction.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les éléments remarquables du patrimoine paysager ou urbain figurant au plan de zonage (vestiges du château) sont protégés au titre des dispositions de l'alinéa 7 de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,30.

Un accroissement de 30% de surface de plancher supplémentaire pourra être accordé aux constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentés à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (article L 128-1 du code de l'urbanisme).

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D' URBANISATION FUTURE

CHAPITRE 3

ZONE AU

Cette zone concerne trois secteurs réservés à une urbanisation après réalisation des aménagements et des équipements internes à la zone.

- **quartier du château sous réserve du respect des orientations d'aménagement**
- **quartiers de Claude Isnard et hameau des Magnans sous réserve du raccordement à un réseau collectif d'assainissement**

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites:

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Seules sont admises, sous réserve de l'existence et du bon fonctionnement des équipements internes de la zone (voirie, eau et assainissement)

- les constructions à d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat et d'entrepôts, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement urbain,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée compatible avec la desserte de l'ensemble de la zone.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle sorte que le stationnement des véhicules, avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans la zone AU du château, la desserte doit être conforme aux orientations d'aménagement

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

Dans le quartier du château, sous réserve de l'aptitude des sols, les constructions pourront être raccordées temporairement à un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur .

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

Les rejets dans les fossés des voiries départementales sont interdits sauf impossibilité démontrée et après accord des services du Conseil général .

4.3. - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les raccordements aux réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de recours à l'assainissement individuel, tout terrain doit présenter une surface minimale de 1500m² pour admettre une construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies publiques ou privées qui desservent la zone.

ARTICLE AU 7 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative d'au moins 3m et dans les zones prévues à cet effet par les orientations d'aménagement pour le quartier du château.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction, du niveau du terrain naturel avant travaux ou excavé, jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 5 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier, le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne respectent pas les règles suivantes:

Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

Adaptation au terrain

L'implantation et la distribution des volumes bâtis doivent respecter les caractéristiques topographique du terrain naturel pour limiter les mouvements de sol. Les affouillements et exhaussements de sol seront réduits au strict nécessaire de l'assise même de la construction et de ses accès.

Toitures

Les toitures seront simples sans décrochements excessifs. Elle doivent être réalisées avec les matériaux du pays: tuiles canal, ou similaires, de tons nuancés vieilliss. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau

Les façades

Ne sont admis que les façades en pierre naturelle jointoyées et les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables donnant la couleur à l'ensemble. L'utilisation du bois en grande surface de façade est interdite.

Nuancier/couleurs

Les couleurs utilisées en façades (enduits, fenêtres, volets, ferronnerie, portails) doivent être choisies dans les nuanciers déposés en Mairie.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être posés en saillie du nu de la façade vue de l'espace public. Ils doivent être encastrés et masqués.

Clôtures

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible.

Les clôtures seront constituées d'un mur de faible hauteur (50 cm hors sol), traité dans le même aspect que la construction principale, qui pourra être surmonté de grilles ou grillages, et doublé de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur de 2m hors sol. En limite des zones agricoles, elles seront constituées exclusivement de grillages doublés de haies vives.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Il doit être réalisé au minimum:

- 2 places par logement (garage ou aire aménagée)
- 1 place pour 50m² de surface de plancher pour toute autre construction.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d' 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est limité à 0,20.

Un accroissement de 30% de surface de plancher supplémentaire pourra être accordé aux constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentés à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (article L 128-1 du code de l'urbanisme).

''

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 4

ZONE A

Cette zone couvre les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'exercice d'activités agricoles.

Elle comprend un secteur Ap d'intérêt paysager majeur

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules sont admises, en dehors des secteurs Ap, les constructions et occupations du sol suivantes :

- les bâtiments d'exploitation, les bâtiments techniques, les installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation d'une surface n'excédant pas 150m² de surface de plancher, à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate. Elles devront être édifiées à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilité technique ou topographique dument justifiée, pour former un ensemble cohérent.
- l'aménagement sans extension des habitations existantes,
- le changement de destination à des usages d'habitation, de surfaces existantes, closes et couvertes, situées dans les constructions d'intérêt architectural ou patrimonial, repérées sur le document graphique, sous réserve que le projet respecte les caractéristiques d'origine du bâtiment (pas de modification de la volumétrie, respect du caractère architectural traditionnel) et que l'augmentation des capacités d'accueil soit compatible avec le niveau des équipements publics et n'entraîne pas de frais pour la commune.
- les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient

incompatibles avec le voisinage des zones habitées, compatibles avec les activités de la zone, qu'ils ne soient pas liés à l'accueil du public et qu'ils puissent s'inscrire correctement dans le site.

Dans le secteur Ap, ne sont autorisés que les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, qu'ils soient compatibles avec les activités de la zone, qu'ils ne soient pas liés à l'accueil du public et qu'ils puissent s'inscrire correctement dans le site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle sorte que le stationnement des véhicules, avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4,1- Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique et à la loi sur l'eau. En cas de mise en service d'un réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci devient obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

4,2- Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Les rejets dans les fossés des voiries départementales sont interdits sauf impossibilité démontrée et après accord des services du Conseil général .

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 15 m de l'axe existant ou projeté des routes départementales (RD12 et RD212)
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de restauration ou d'extension du bâti existant sans changement de destination.

Les ouvrages techniques doivent être distants d'au moins 4m du bord de chaussée des routes départementales.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à 4 mètres.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à moins de 6 mètres de l'axe des talwegs naturels, des berges des vallats et des canaux (distance mesurée du bord extérieur de la berge au niveau naturel du sol). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion du réseau hydraulique concerné et réalisés sous le contrôle direct de son gestionnaire.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé, jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m. La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne respectent pas les règles suivantes:

Adaptation au terrain

L'implantation et la distribution des volumes bâtis doivent respecter les caractéristiques topographique du terrain naturel pour limiter les mouvements de sol. Les affouillements et exhaussements de sol seront réduits au strict nécessaire de l'assise même de la construction et de ses accès.

Aspect général

Les réhabilitations doivent respecter l'architecture des constructions traditionnelles d'origine. Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

Toitures

Le faîtage des constructions doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal. Elles seront simples et de pente comprise entre 27 et 33%. Pour les constructions à usage agricole, d'autres types de toitures peuvent être admises (tôle teintée).

Les façades

Pour les habitations, ne sont admises que les façades en pierre naturelle jointoyées et les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables donnant la couleur à l'ensemble.

Pour les constructions à usage agricole, d'autres matériaux pourront être autorisés sous réserve de respecter les teintes préconisées pour l'intégration dans l'environnement.

-

Les équipements d'énergies renouvelable

les équipements liés à l'utilisation d'énergies renouvelable ne doivent pas porter atteinte à la qualité du patrimoine bâti et environnemental. Les équipements photovoltaïques ne sont autorisés qu'en toiture.

Clôtures

Les piliers et portails doivent être de formes simples, leur hauteur ne doit pas dépasser deux mètres. Les clôtures doivent être exclusivement constituées de grillages doublés de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur de 2m hors sol. Les murs de clôtures sont interdits.

Prescription particulière

Tout élément significatif d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

La végétation des ruisseaux, les haies et les éléments remarquables du petit patrimoine figurant au plan de zonage sont protégés au titre des dispositions de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé .

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5

ZONE N

Cette zone couvre les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, selon les conditions énoncées ci-après:

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes d'une surface initiale de plus de 50m² de surface de plancher, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet à elle seule ou par répétition, de porter à plus de 25% la surface de plancher à compter de l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 150m² ,
- le changement de destination à des usages d'habitation, de surfaces existantes, closes et couvertes, situées dans les constructions d'intérêt architectural ou patrimonial, repérées sur le document graphique, sous réserve que le projet respecte les caractéristiques d'origine du bâtiment (pas de modification de la volumétrie, respect du caractère architectural traditionnel) et que l'augmentation des capacités d'accueil soit compatible avec le niveau des équipements publics et n'entraîne pas de frais pour la commune.
- les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, compatibles avec les activités de la zone et qu'ils puissent s'inscrire correctement dans le site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle sorte que le stationnement des véhicules, avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, l'alimentation en eau potable par captage privé est autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire, conformément au Code de la Santé Publique et à la loi sur l'eau. En cas de mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci devient obligatoire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public et sous réserve de l'aptitude des sols, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les rejets dans les fossés des voiries départementales sont interdits sauf impossibilité démontrée et après accord des services du Conseil général .

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 15 m de l'axe existant ou projeté des routes départementales (RD12 et RD212)
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de restauration ou d'extension du bâti existant sans changement de destination.

Les ouvrages techniques doivent être distants d'au moins 4m du bord de chaussée des routes départementales.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à moins de 6 mètres de l'axe des talwegs naturels, des berges des vallats et des canaux (distance mesurée du bord extérieur de la berge au niveau naturel du sol). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux interventions et ouvrages nécessités par la gestion du réseau hydraulique concerné et réalisés sous le contrôle direct de son gestionnaire.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 6m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne respectent pas les règles suivantes:

Adaptation au terrain

L'implantation et la distribution des volumes bâtis doivent respecter les caractéristiques topographique du terrain naturel pour limiter les mouvements de sol. Les affouillements et exhaussements de sol seront réduits au strict nécessaire de l'assise même de la construction et de ses accès.

Aspect général

Les réhabilitations doivent respecter l'architecture des constructions traditionnelles d'origine. Les constructions neuves doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

Toitures

Le faîtage des constructions doit être parallèle aux courbes de niveau.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal. Elles seront simples et de pente comprise entre 27 et 33%.

Les façades

Ne sont admis que les façades en pierre naturelle jointoyées et les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables donnant la couleur à l'ensemble.

Climatiseur - Antennes- Paraboles

Les climatiseurs ou autres appareils doivent être encastrés et masqués sur les façades vues de l'espace public .

Les équipements d'énergies renouvelable

les équipements liés à l'utilisation d'énergies renouvelable ne doivent pas porter atteinte à la qualité du patrimoine bâti et environnemental. Les équipements photovoltaïques ne sont autorisés qu'en toiture.

Clôtures

Les piliers et portails doivent être de formes simples, leur hauteur ne doit pas dépasser deux mètres. Les clôtures doivent être exclusivement constituées de grillages doublés de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur de 2m hors sol. Les murs de clôtures sont interdits.

Prescription particulière

Tout élément significatif d'architecture ancienne doit être conservé.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130. 1 du Code de l'Urbanisme.

La végétation des ruisseaux, les haies et les éléments remarquables du petit patrimoine figurant au plan de zonage sont protégés au titre des dispositions de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.
