PLAN LOCAL D'URBANISME

des versants sillonnés par la Route Bleue

4

REGLEMENT

	Approuvé par délibération le 27/06/2013	Modifié par délibération le 04/07/2018	

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

1 : Champs d'application territoriale du PLU P6
2 : Adaptations mineures P6
3 : Reconstruction en cas de sinistre P6

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

1. Rappel concernant l'ensemble des zones P8
2. Dispositions générales techniques :
   - DG3 : ACCES ET VOIRIES P9
   - DG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX P11
   - DG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS P13
   - DG11 ASPECT EXTERIEUR P13
   - DG12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES P21

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

1- Zone UB P23
2- Zone UC P26
3- Zone UF P28
4- Zone UL P31

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

5- Zone AUc P36
6- Zone AUf P39

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES

7- Zone A P42
8- Zone Ap P45
9- Zone Ah P47
10- Zone N P50
11- Zone Nl P53

TITRE 6 : ANNEXES

1. Définitions de base des dispositions techniques P56
2. Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols P56
3. Annexe architecturale P58
4. Liste des éléments remarquables P59
5. Liste des bâtiments pouvant changer de destination P60
6. Tableau des destinations et sous-destinations des constructions P.61
7. Nuancier pour toutes les zones sauf UB et AH P.62
8. Nuancier pour les zones UB et AH P.63

TABLEAU DE DEFINITION DES ZONES :

	PLU
ZONES CONSTRUITES	**UB** (bourg, zone dense)
	UC (zone résidentielle plus diffuse)
	UF (zone d'activités économiques)
	UL (zone de loisirs)
ZONES A DEVELOPPER	**AUc** (urbanisation immédiate en continuité des territoires résidentiels)
	AUf (urbanisation immédiate réservée aux activités artisanales)
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	**A** (zone agricole qui convient de protéger). **Ap** (zone agricole dans laquelle toute construction est interdite même celle destinée à l'agriculture) **Ah** (les habitations ou groupement d'habitations existantes insérées dans l'espace agricole)
	N (zone de protection des espaces naturels)
	Nl (Zone naturelle à vocation de loisirs).

TITRE 1 :

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

1 : Champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Versanne. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement conformément au Code de l'Urbanisme.
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

2 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures sont possibles dans la mesure où elles sont compatibles avec le Code de l'Urbanisme.
Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

3 : Reconstruction en cas de sinistre

Zones urbanisées
La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible soit à l'identique, soit dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

Zones naturelles et agricoles
La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition :

- que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre.
- Que le pétitionnaire en apporte la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

4 : Risques d'inondations

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

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

TITRE 2 :

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que **seuls les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires**.

Nature de l'occupation du sol		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Conditions de l'occupation du sol		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	Article 6	**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**
	Article 7	**Implantation par rapport aux limites séparatives**
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
Les possibilités maximales du sol		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)
	Article 15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

2. DISPOSITIONS GENERALES

DG3 : Accès et voirie

(Correspond aux articles n°3 de chaque zone)

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Tout terrain enclavé est inconstructible (sauf pour les abris d'animaux), à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.
Le long des routes départementales n°22 et 1082, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.
Les nouveaux accès (ou modification d'usage d'accès) privés sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°22 et 1082 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.
Les accès demandés sur la route départementale N°1082 seront susceptibles d'être refusés dans certains cas par le gestionnaire de la voirie

La limitation des accès aux abords des routes départementales :
Le long des routes départementales n°22 et 1082, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au-delà des portes d'agglomération, les accès privés doivent être regroupés en un point respectant les distances de visibilité et le recul des nouveaux obstacles latéraux.
Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.
Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

Regroupement des accès sur les routes départementales hors agglomération : tous les 400 à 600 mètres

Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics tels que ceux permettant la collecte des ordures ménagères.
L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.
Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.
Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les marges de recul le long des voiries départementales :

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique, (au sens du code de la route, le terme « agglomération » désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés), et non en fonction du zonage opéré par un plan d'urbanisme.
En conséquence, indépendamment de la position actuelle des panneaux d'agglomération, les prescriptions suivantes concernant la limitation des accès et les marges de recul s'appliqueront, au-delà des portes d'agglomération, à tous les espaces physiquement urbanisés même si les espaces considérés sont dans une zone urbaine ou à urbaniser.

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
	Hors agglomération	Hors agglomération
RD 1082	**35 m**	**25 m**
RD 22	**15 m**	**15 m**

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 mètres au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette…) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1.30 mètres au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est, quant à lui, de 5 mètres par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants le long des routes départementales :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité respecter les marges de recul énoncées pour

les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

La sécurité des constructions situées en contrebas des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre….). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Délégation au développement durable). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'écoulement des eaux pluviales le long des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Le stationnement le long des routes départementales :

Une largeur de chaussée de 6.10 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3.05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.
La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6.10 mètres pour les doubles sens et à 3.05 mètres pour les sens uniques.

Les dérogations aux règles concernant la voirie départementale :

Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc…) délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la commission permanente. Elles devront être motivées par le pétitionnaire et faire l'objet d'un engagement de la commune à appliquer la procédure réglementaire correspondante pour mettre en conformité son document d'urbanisme.

La consultation du Département sur les autorisations d'utilisations du sol :

En outre, le Département doit être consulté sur les demandes de permis de construire, d'autorisation de lotir, d'autorisations pour les installations et travaux divers, de déclarations de travaux et de déclarations de clôtures situés en bordure d'une route départementale en application du Code de l'Urbanisme.
Les nouvelles voies devront s'adapter au mieux au terrain naturel pour éviter au maximum les mouvements de terrain.

DG4 : Desserte par les réseaux

(Correspond aux articles n°4 de chaque zone)

Desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur, s'il existe à proximité.
A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

Desserte par les réseaux d'assainissement

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Eaux usées :
Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.
Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.
L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

Les dispositifs individuels devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
L'évacuation des eaux de toitures est interdite dans le réseau d'eaux usées. L'évacuation directe des eaux de toitures est interdite dans les fossés et cours d'eau.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Lors d'une nouvelle construction, la rétention des eaux pluviales provenant des toits devra être encouragée dans le cadre du permis de construire.

En l'absence du réseau séparatif, les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence du réseau séparatif, ces aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil).
Lors d'une nouvelle construction, la rétention des eaux pluviales provenant des toits devra être encouragée dans le cadre du permis de construire.

Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé, éclairage public et autres nouvelles technologies de communication.

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunication sont soumis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés qui est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissement), les aménageurs, constructeurs ou lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution ainsi que leurs branchements (électricité, basse tension, téléphone, réseaux câblés…) devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, à l'exception de travaux à effectuer sur des terrains situés en zones A, N ou AU.

DG6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(Correspond aux articles n°6 de chaque zone)

Les constructions et l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (s'il a lieu) est autorisée.

DG11 : Aspect extérieur

(Correspond aux articles n°11 de chaque zone)

1. RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS

(QUEL QUE SOIT L'USAGE DES BATIMENTS CONCERNES)

11. Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme aux règles définies au paragraphe : *constructions neuves.*

111. Volumes

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront : présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.
  En ce qui concerne la transformation, en vue de l'habitation, de bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur. Les orientations initiales seront respectées.
- Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

112. Toitures et Couvertures

- En ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de matériaux dont la texture et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.
- Pour les autres types de bâtiments, les couvertures devront être homogènes sur l'ensemble des volumes et conformes aux règles les concernant, édictées pour les constructions neuves.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante.
  Si ce volume est ainsi accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe sera de 1m au moins.
  Si ce volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture.
- Les toitures à une pente sont aussi autorisées pour des bâtiments assurant la liaison entre deux volumes existants.
- D'autres types de toitures, y compris toitures en terrasse non accessibles, sont autorisés pour des projets valorisant des bâtiments anciens impossibles à réaménager dans leur forme initiale ou présentant des modes de couverture particuliers (bâtiments techniques, etc.).
- Les terrasses aménagées et accessibles sont autorisées

113. Façades

1131. Cas général

- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute

teneur en fer et mica, mis en œuvre à la taloche puis gratté ou brossé. Toutefois d'autres matériaux pourront être utilisés dans la mesure où ils ont pour effet de créer une cohérence d'ensemble des volumes.

- Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
  Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures.
  Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions, encadrements, formes et orientations) peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- L'usage d'enduits de couleurs devra respecter les nuanciers annexés au présent règlement (annexe 8 : nuancier pour les façades des constructions pour la zone UB du bourg et la zone Ah des Preaux, et annexe 7 : nuancier pour les autres zones). L'usage de couleurs partiellement différentes de celles prévues dans le nuancier communal est autorisé dans la mesure où il donne du sens au projet ; cela devra obligatoirement être explicité dans la « notice explicative » du volet paysager.

1132. Cas particulier des bâtiments d'activité

- Transformation sans changement d'usage;
  Les ouvertures créées seront réalisées :
  - Soit en harmonie de proportion avec les ouvertures déjà existantes.
  - Soit en harmonie de forme avec le dessin des façades.
- Transformation en vue de l'habitation ;
  Les ouvertures créées ne seront pas des « fenêtres » (au sens fenêtre d'habitation traditionnelle) mais des percements verticaux ou horizontaux, voire de grandes surfaces vitrées, harmoniques du dessin des façades, sans volets rabattus en façade.
  Des fenêtres traditionnelles (rapport hauteur largeur > 1,2) seront autorisées sur des bâtiments limitrophes de bâtiment déjà à usage d'habitation.

114. Détails

- Les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront permettre de s'intégrer à la technologie du bâtiment existant ou de le mettre en valeur.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration
- Les vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

12. Modifications portant sur les noyaux historiques du bourg (zone UB) et du hameau des Preaux (zone Ah) ainsi que sur les bâtiments identifiés comme étant à préserver

La liste des bâtiments identifiés comme étant à préserver figure en annexe 4 du présent règlement et dans les OAP.

La démolition de ces bâtiments est interdite. Toutefois, une démolition partielle peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
Les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

- Les matériaux utilisés pour les extensions seront:
  - en toiture : tuiles romanes rouges (neuve ou réemploi) ou tuiles « canal » (réemploi).
  - en façade : pierre suivant l'état initial du bâtiment ou bardage bois à clin verticaux non traités.
- Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.
- Les ouvertures auront des jambages en pierre et des linteaux en pierre (voûtés ou droits), ou en bois

de forte section pour les ouvertures de grande dimension (>1,40 m de largeur).

- D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mis en œuvre sur le territoire du parc ; les ouvertures créées sur de tels bâtiments devront être conformes à cette technologie (encadrement en briques ou en bois etc.).
- Toutefois, une réalisation de murs en matériaux modernes sera autorisée, à condition que ceux-ci soient recouverts d'un enduit "gris sable" de même tonalité que le bâti existant.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment :
    - les toitures à 2 pans pourront soit être implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm, soit être reprises dans la toiture existante par création de noues
    - la toiture à un seul pan sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment,
    - Et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre au moins par rapport au faîtage du bâtiment existant.
    - Et lorsque le projet ne prévoit qu'un seul pan de toiture pour ces adjonctions, la toiture sera appuyée sur le pignon par sa plus grande hauteur. Le faîtage de cette toiture sera réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport à l'égout de toiture du bâtiment existant.

13. Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis aux paragraphes 11 et 12

- L'aménagement du bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures ; les ouvertures à créer, par leur disposition et leurs proportions devront assurer une cohérence de forme et de dimension avec les percements existants. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer un facteur aggravant de l'inadaptation du bâtiment aux règles du PLU en vigueur.

2. CONSTRUCTIONS NEUVES

21. Prescriptions générales

211 Cas général

2111. Aspect

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.
- Les constructions neuves d'expression contemporaine sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues à l'article 4.

2112. Adaptation au sol

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée ; les pentes des talus en aval seront de l'ordre de 3 pour 2 (exemple : 1,5 m en horizontal, 1m en vertical) et leur hauteur est limité à 1mètre, comme précédemment.

- En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plateforme, support de leur assiette, celle-ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements .La pente des talus sera de l'ordre de 3 pour 2. Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 % la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval.

212 Constructions aux abords des bâtiments ayant valeur de patrimoine.

Ces constructions sont repérées en plan et listées en ANNEXE 4 du présent règlement.

- Autour des bâtiments anciens ayant valeur de patrimoine, dans un rayon de 50 m, il ne pourra être implanté de constructions qui ne procéderaient pas d'un minimum d'harmonie avec le bâtiment patrimonial.
- Au-delà de 50 m, et dans un rayon de 100 m, ne pourront s'implanter que des bâtiments dont la longueur ne devra pas excéder 30 m par volume (en ce qui concerne les bâtiments à usages économiques de service ou d'équipement), et dont l'architecture se définira à partir des grandes lignes suivantes :
  - *matériaux* : maçonnerie enduite de couleur "gris brun", ou bardage bois. Toitures en tuiles dont la texture et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge ou (pour les bâtiments à usage d'activités économiques, d'équipement ou de service) en plaques de fibre de ciment coloré dans les tons de rouge.
  - *volumes* : le bâtiment sera de base rectangulaire. La toiture présentera deux pans avec une inclinaison comprise entre 20 et 40 %.
    Le faîtage sera réalisé dans le sens de la longueur du bâtiment.
- Au-delà d'un rayon de 100 m autour des bâtiments ayant valeur de patrimoine, d'autres types de bâtiments pourront s'implanter sous les conditions les concernant, prévues à l'article 2.

22. Bâtiments d'habitations

221. Toitures

- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale aux 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- Toutefois, des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.
- Les toitures à un seul pan sont aussi autorisées pour des constructions implantées en limite séparative par leur plus grande hauteur à condition de respecter les règles définies à l'article 7 de la zone concernée.
- L'inclinaison des différents pans d'une même construction doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 40 %.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...)
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes, à condition de présenter une dimension inférieure à 4m et une surface maximale de 30 m2
- Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.
- Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures, sont autorisées.

222. Couvertures

- Les couvertures, conformément à la tradition locale, seront exécutées en matériaux dont la texture et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge.
- Tout autre procédé de couverture est interdit.

223. Façades

- L'aspect des enduits sera celui des enduits grattés ou brossés.
- Les couleurs devront être choisies dans le nuancier déposé en Mairie. Le permis de construire ou la

déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs dans une gamme harmonique avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont exclues.
- Les portes, portes fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation (cette règle ne s'applique pas aux ouvertures prévues sans occultations extérieures de largeur inférieure à 0,80 m).
- Les volets rabattus en façade ne présenteront pas de partie cintrée.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égale à 1,2 (hauteur divisée par largeur = 1,2). Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- Les petites ouvertures traditionnelles (œil de bœuf, jour de souffrance …) sont autorisées sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

224. Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques, commerciales et de service

- Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée.
- Si l'habitation est indépendante du bâtiment d'activité auquel elle est liée, elle peut être traitée: soit selon les règles générales prévues pour les bâtiments d'habitation, soit selon les règles régissant les bâtiments d'activité.

23. Bâtiments annexes aux habitations (construits indépendamment du bâtiment principal : garages, ateliers, abris de jardin, abris pour animaux, gloriettes, etc...)

NOTA : *ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine en matériaux légers*

231. Toitures

- D'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les pentes de toiture seront identiques à celles des toitures des habitations principales.
- Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une superficie < à 20m²
- Les toitures à une seule pente :
  - sont autorisées pour tout type de bâtiments annexes aux habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3,5 m.
  - sont aussi autorisées pour des bâtiments implantés sur limite séparative, à condition que le sommet de la toiture soit à la verticale de la dite limite.
- L'inclinaison des différents pans d'une même construction doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 40 % ou identique à celle de la construction principale.

232. Couvertures

Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

233. Façades

Les matériaux et les couleurs utilisés seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.

234. Couvertures de piscines

Les constructions destinées à abriter les piscines ne sont soumises à aucune des règles édictées ci-dessus.

24. Bâtiments à usage d'activité économique, de service ou d'équipement

241 Prescriptions générales applicables à toutes les zones (sauf zones spécifiques réservées aux diverses activités économiques) pour des bâtiments d'une superficie inférieure à 400 m2

2411 .Toitures

- Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Pour un bâtiment d'un seul volume, la couverture aura au moins 2 pans. Si le bâtiment est composé de volumes adjacents, ceux-ci pourront recevoir une toiture à un seul pan, à condition d'être accrochés à un volume plus important, par leur plus grande hauteur.
- L'inclinaison des différents pans d'un même bâtiment doit être identique ; chaque pan de toiture aura une superficie maximale de 250 m^2et leur faîtage une longueur maximale de 30 m.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments de liaison entre deux volumes présentant au moins une dimension ≤ 5 m ou une surface ≤ 40 m^2.
  Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments de liaison entre deux volumes dans une limite de superficie d'environ ¼ de l'emprise au sol totale de la construction située sur un tènement.
- Les éléments emblématiques en toitures (clochers, clochetons, minarets, tours) respecteront les règles ci-dessus énoncées.
- Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

2412. Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux dont la texture et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge.
Toutefois les éléments emblématiques en toitures (clochers, minarets, tours) pourront recevoir un autre type de couverture.
Il en va de même des bâtiments de liaison créés entre deux volumes existants, ou pour des ouvrages techniques dans une limite de superficie d'environ ¼ de l'emprise au sol totale de la construction située sur un tènement.

2413. Façades

- Les bardages métalliques brillants sont interdits.
- Les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.
- Les devantures des magasins et tous les accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs, etc.) et du contexte environnant.

242. Bâtiments de grande superficie (supérieure à 400 m2) en toute zone, et bâtiments implantés dans des zones spécifiques (réservées aux diverses activités économiques dont l'activité agricole)

2421. Toitures

- D'une manière générale les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 40%.
- Pour un bâtiment d'un seul volume la couverture aura au moins 2 pans.
- Les pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40%).
- Les pentes inférieures à 15% (y compris toitures terrasse) sont autorisées sur de grandes surfaces (supérieures à 400 m^2) à condition :
  - que ces toitures soient encadrées sur au moins un côté par des volumes dont les pentes de toitures sont comprises entre 25% et 40% ; ces volumes pourront n'avoir qu'un seul pan de toiture mais si la différence de hauteur entre les volumes est supérieure à 3 mètres, les volumes d'encadrement seront obligatoirement couverts d'un deux pans

ou
- que ces toitures soient encadrées par des éléments architecturés, rappelant d'une manière symbolique l'environnement immédiat du bâtiment (bâti ou naturel).

ou
- Que ces toitures soient similaires à celles des bâtiments voisins existant sur la zone.

- Chaque pan de toiture dont la pente est comprise entre 15% et 40% aura une superficie maximale de 400 m^2 et une longueur de faîtage maximale de 50 m.

2422. Couvertures

- **D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25% et 40%, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la texture et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge, ou en matériaux verriers.**
  Les autres types de toiture :
  - Pentes inférieures à 15% y compris les toitures terrasses autorisées : elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront choisies dans les noirs, les gris foncés ou les verts foncés.
  - Pentes comprises entre 15% et 25 % : elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront proches de celle de la terre cuite dite « rouge ».

2423. Façades

Idem paragraphe 2413.

243. Cas particulier des bâtiments agricoles de type "tunnel"

Cas particulier des bâtiments dits "tunnels" en matériaux souples ou rigides :
De plus, tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existante ou à créer.
Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production recouvertes de matériaux transparents.
Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ("vert foncé", "brun foncé" ou « gris anthracite).

25. Autres constructions et autres éléments de construction

- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur
- Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m
- Les pergolas en bois à toiture horizontale sont autorisées
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides seront intégrés aux bâtiments ou aux clôtures.
- Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation en ce qui concerne les toitures.
- Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables seront admis dans la mesure où ils s 'intègrent aux volumes des constructions, si ils sont placés soit en façade soit en toiture. Les mêmes installations et ouvrages pourront être implantés indépendamment des constructions existantes. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

3. TENUE DES PARCELLES

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés

dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, seront subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
Les clôtures doivent être de conception simple ; tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ;) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,60 m pouvant être doublé d'une haie végétale.
- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,60 mètre (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
  Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

4. CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DANS LA CONSTRUCTION

41. Architecture contemporaine portant sur des constructions à rénover, agrandir, surélever ou modifier.

(cf article 1 : RESTAURATIONS EXTENSIONS SURRELEVATIONS ET MODIFICATIONS)

42. Architecture contemporaine portant sur la construction neuve de bâtiments à usage d'habitation ainsi que de leurs annexes :

- **principe :** les matériaux, par leur aspect peuvent souligner les formes générales des volumes et ainsi leur donner une certaine valeur.
  Les matériaux, par leur aspect peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel).

- **Prescriptions particulières à certains matériaux :**
  Les matériaux verriers pourront être utilisés en façade (pavés et blocs de verre) à condition que l'aspect final ne puisse en aucun cas être rapproché de celui d'une ouverture standardisée (de largeurs comprises entre 80 et 180 cm et de hauteurs comprises entre 75 et 175 cm). Les panneaux verriers transparents et fixes peuvent être utilisés dans les mêmes conditions que celles définies au paragraphe précédent.
  L'ossature bois n'est réglementée que dans la mesure où elle est perceptible de l'extérieur. L'usage de bastaings à assemblages croisés est interdit.
  Le bois pourra être traité indifféremment par sels métalliques, lasures, peintures ou vernis à condition de respecter une gamme de couleurs déposée en mairie.
  Les matériaux plastiques ou de synthèse pourront être utilisés en parement de façade à condition de respecter la gamme de couleurs définie au chapitre précédent déterminant la couleur des enduits extérieurs des constructions courantes.
  Des matériaux métalliques en bardage ou parement devront respecter des couleurs proches de celles prévues pour les enduits au mortier et ne présenter aucune qualité de brillance.

- **généralités :**
  Dans tous les cas de figure, les règlements établis à l'article 11, concernant les toitures (pente, faîtage, couverture) devront s'appliquer à l'architecture contemporaine.

- **Façades :**
  ••Les ouvertures
  Des ouvertures différentes de celles prévues au § 223, sont autorisées sous réserve de créer une

cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.
Les dimensions et les proportions de ces ouvertures devront avoir pour effet :
- Soit de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné.
- Soit de s'inscrire dans une démarche volontariste de recherche visant l'économie d'énergie et la protection de l'environnement.

••Les matériaux

L'usage des divers matériaux doit avoir un sens, qui devra obligatoirement être explicité dans la «notice explicative» du volet paysager.

43. Architecture contemporaine portant sur la construction neuve de bâtiments à usage d'activité économique de service ou d'équipement.
(cf. article 24)

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus prenant en compte les caractères naturels et bâtis du site pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

Tout projet nécessaire à l'utilisation des énergies renouvelables prenant en compte les caractères naturels et bâtis du site pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

DG12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (ARTICLE 15)

Pour les bâtiments dont la construction est achevée depuis plus de deux ans, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement. Ce dépassement en saillie est autorisée à condition que ce dernier n'empiète pas sur le domaine public ou sur la parcelle voisine (sauf si autorisation écrite du voisin) et sous réserve du respect des dispositions de l'article 11. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions achevées depuis plus de deux ans est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement. Cette surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Afin de garantir ces performances énergétiques et environnementales, ces dérogations pourront être accordées à condition qu'une note précise la nature de la ou des dérogations demandées lors du dépôt de la demande d'autorisation.

DG13 : STATIONNEMENT DES VEHICULES (ARTICLE N°12)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol ou de l'activité.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

1-Zone UB
2-Zone UC
3-Zone UF
4-Zone UL

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dense, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu.
Elle correspond au noyau historique du bourg de la Versanne

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou de dangers pour le voisinage ou l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus au code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle construction à usage agricole.
- Les terrains de camping, caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalows, mobiles homes ou similaires.
- Les démolitions des murs, murets et de tous les éléments bâtis en pierres susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe UB2.
- Les entrepôts et les commerces de gros.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la commune, qu'elles soient liées aux activités artisanales, de service ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers ou nuisances pour les habitants et le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des voies
- Soit recul de 3mètres maximum à condition,
  - de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines
  - de traiter les surfaces laissées par le recul de la même façon que l'espace public.
- Soit en recul plus important à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute de

1,80 mètre minimum conservant le caractère continu du bâti.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.
Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

Article UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions peuvent s'implanter soit :

- D'une limite latérale à l'autre.
- Sur au moins l'une des limites latérale de la parcelle (de préférence en s'accolant au bâti existant de la parcelle voisine), la distance aux autres limites ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection ou de l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article UB 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 10 mètres et doit être en harmonie avec les constructions voisines. La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.
Les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
Les restaurations, extensions, surélévations, modifications de bâtiments existants doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11 – 1-2) du présent règlement.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

Article UB 15–OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à la DG12

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone moins dense, où les bâtiments sont construits en général en ordre discontinu.
Elle correspond aux extensions récentes du bourg.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus au code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les terrains de camping, caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalows, mobiles homes ou similaires.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe UC2.
- Les entrepôts et les commerces de gros.

Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la commune, qu'elles soient liées aux activités artisanales, de service ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers ou nuisances pour les habitants et le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des voies
- Soit en recul de 3mètres minimum par rapport à l'alignement. La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres
- Soit en limite séparative si il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de haut (hauteur à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits) ou si il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas excéder sa hauteur.

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article UC 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article UC 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 8 mètres et doit être en harmonie avec les constructions voisines. La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

Article UC 15–OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Se référer à la DG12

CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone construite réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux activités commerciales. Elle n'est que partiellement équipée.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitations autres que celles définies à l'article 2
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles home et similaires
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Article UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers ou nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 200m2
  - et qu'elles soient accolées ou superposées au bâtiment d'activité.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

Dans le cas où le réseau d'assainissement n'existe pas, les constructions devront mettre en place un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface et la forme des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions inscrites à l'étude assainissement.

Article UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des constructions
- Soit en recul de 3mètres minimum par rapport à l'alignement. La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

La réfection et l'extension des bâtiments existants compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3mètres minimum de la limite séparative.
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise

Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UF 10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 14 mètres
La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UF 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article UF 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à la DG12

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone construite réservée à l'accueil d'équipements collectifs d'activités de sports, loisirs ainsi que services notamment liées à la vocation touristique de la commune.
Elle n'est que partiellement équipée.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire de nuisances ou des dangers pour le voisinage à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entrepôts
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe UL 2.

Article UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels, sportifs, de détente ou de remise en forme, les hébergements hôteliers.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les commerces, services ou bureaux directement liés aux constructions citées.
- Les habitations légères de loisirs. Les installations de campings et caravanings.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface de plancher n'excède pas 120 m2.

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol admises ci-dessus le sont sous condition de mettre en place un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UL 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les

dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article UL 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé

Article UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être édifiées

- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

La réfection et l'extension des bâtiments existants compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës à condition que ce soit sans danger pour la circulation sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Article UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.
Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Article UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article UL 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article UL 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 8 mètres
La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

Article UL 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Se référer à la DG12

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

5-Zone AUc
6-Zone AUf

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle équipée et contiguë au secteur résidentiel.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements décrites au chapitre 2-2 du présent PLU.

La zone AUc fait l'objet d'orientations d'aménagements au chapitre 2.2.

Elle ne pourra être construite que lorsque les réseaux d'eaux usées et d'eau potable seront réalisés.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus au code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les terrains de camping, caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, bungalows, mobiles homes ou similaires.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe AUc2.

Article AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la commune, qu'elles soient liées aux activités artisanales, de service ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter les dangers ou nuisances pour les habitants et le voisinage,
- Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole à condition qu'ils soient d'une surface inférieure à 20m2.
- Dans les secteurs d'OAP, les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas obérer l'implantation de la construction principale future.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SO LS

Article AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article AUc 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

Article AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être édifiées
- soit à l'alignement des voies
- Soit en recul de 3mètres minimum par rapport à l'alignement.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Article AUc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- Soit en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres
- Soit en limite séparative si il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de haut (hauteur à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits) ou si il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas excéder sa hauteur.

Des implantations différentes sont admises :
- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Article AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article AUc 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé.

Article AUc 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 8 mètres et doit être en harmonie avec les constructions voisines. La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article AUc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article AUC 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à la DG12

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone construite réservée aux constructions techniques et de loisirs. Elle n'est que partiellement équipée. Elle ne pourra être construite que lorsque les réseaux d'eaux usées et d'eau potable seront réalisés.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitations
- Les constructions à usage commerciale
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs de jeux, aires de sports ouvertes au public.

Article AUf 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers ou nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes.
- Le stationnement.

Dans le cas où le réseau d'assainissement n'existe pas, les constructions devront mettre en place un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUf 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article AUf 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article AUf 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article AUf 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Les constructions doivent être édifiées

- soit à l'alignement des constructions
- Soit en recul de 3mètres minimum par rapport à l'alignement. La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

La réfection et l'extension des bâtiments existants compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article AUf 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3mètres minimum de la limite séparative.
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise

Article AUf 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article AUf 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article AUf 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 14 mètres
La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article AUf 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article AUf 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article AUf 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé.

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUf 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé
Article AUf 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Se référer à la DG12

TITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

7 – ZONE A
8 – ZONE Ap
9 – ZONE Ah
10 – ZONE N
11 – Zone Nl

CHAPITRE 7 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles homes ou similaires.
- Les dépôts
- Les carrières
- La pose de champs photovoltaïques.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole à condition qu'ils soient d'une surface inférieure à 20m2 et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante dans le cadre de la restauration de bâtiments existants.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- Les constructions annexes (garages, piscines, etc.) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements d'infrastructure intégrés dans le site à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans les conditions prévues aux dispositions administratives et réglementaires.
- L'amélioration des bâtiments existants dans le volume existant.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal à condition que :
  - elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
  - qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante,
  - la surface de plancher de la construction initiale soit > à 60m^2 et qu'au final elle n'excède pas 200m^2 de surface de plancher,
  - les annexes n'excèdent pas 40m^2 par tènement (la superficie des piscines n'est pas limitée), qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m par rapport au bâtiment principal et qu'elles ne soient pas construites à l'usage d'un futur logement. En cas de contraintes topographiques, et lorsque la voie d'accès est à plus de 20m du bâtiment principal, le garage peut s'implanter en limite de voie, sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation.

  En application de l'article L.11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de leurs

annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

- Le changement de destination des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés et qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage, par aménagement du volume bâti existant, à condition que :
  - la surface initiale avant travaux soit supérieure à 60m^2,
  - que la surface totale de plancher après travaux ne puisse excéder 200 m^2, y compris pour
    - des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
    - des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE
Se reporter aux dispositions générales (article DG3), sauf pour la construction des abris d'animaux qui est autorisée même si la construction est située sur un terrain enclavé.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Se reporter aux dispositions générales (article DG4)

Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
Non réglementé.

Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être édifiées
- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation à l'alignement, notamment dans les hameaux.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- Soit en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres
- Soit en limite séparative si il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de haut ou si il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

Des implantations différentes sont admises :
- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé.

Article A 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines et ne doit pas excéder :

- 8 mètres pour les maisons d'habitation
- 14 mètres pour les bâtiments agricoles
- Elle est non réglementée pour les constructions agricoles à caractère technique spécifique (silos, tours de séchage…)

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres superstructures des réseaux de distribution ou de consommation.
La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé.

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé

Article A 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Se référer à la DG12

CHAPITRE 8 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ap

Caractère de la zone :

Zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ap 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles homes ou similaires.
- Les dépôts
- Les carrières
- La pose de champs photovoltaïques.

Article Ap 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ap 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG3), sauf pour la construction des abris d'animaux qui est autorisée même si la construction est située sur un terrain enclavé.

Article Ap 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (article DG4)

Article Ap 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article Ap 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

Article Ap 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

Article Ap 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

Article Ap 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article Ap 10 – HAUTEUR
Sans objet

Article Ap 11 – ASPECT EXTERIEUR
Sans objet

Article Ap 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Sans objet

Article Ap 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Sans objet

Section 3
POSSIBILITE MAXIM ALE D'OCCUP ATION DU SOL

Article Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Sans objet

Article Ap 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Sans objet

CHAPITRE 9 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

Caractère de la zone :

Zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger pour favoriser le développement de l'agriculture dans laquelle il existe des constructions déjà existantes pouvant être développées. Cette zone correspond au noyau historique du hameau des Preaux.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les nouvelles constructions à l'exception :

- de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- de celles autorisées à l'article 2

Article Ah 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admis sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 40m2 de S.H.O.B.
- Les reconstructions après sinistre
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Sont admis, la restauration, l'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal à la condition que Surface de plancher de la construction initiale soit supérieure à 60m2 et qu'au final elle n'excède pas 200m2 de Surface de plancher y compris pour :
  - des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
  - des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- L'équipement, pour les constructions existantes, d'annexes non accolées au bâtiment dans la limite de 40m2 par tènement et à condition que ces derniers ne soient pas :
  ••construits à l'usage d'un futur logement
- La surface maximum de 40m2 ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de leurs annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf dispositions générales (article DG3)

Article Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf dispositions générales (article DG4)

Article Ah 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
La surface, la forme des parcelles et la nature du sous-sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article Ah 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être édifiées
- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.
La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Article Ah 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.

Article Ah 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Les constructions d'une même propriété seront :
- soit accolées les unes aux autres,
- soit distantes de 3mètres minimum

Article Ah 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article Ah 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
Elle ne doit pas excéder 8 mètres et doit être en harmonie avec les constructions voisines. La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques, d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article Ah 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.
Les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
Les restaurations, extensions, surélévations, modifications de bâtiments existants doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11 – 1-2) du présent règlement.

Article Ah 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article Ah 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ah 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article Ah 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à la DG12

CHAPITRE 10 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les nouvelles constructions à l'exception :

- de celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- De celles autorisées à l'article 2

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admis sous conditions :

- Les constructions d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole à condition qu'ils soient d'une surface inférieure à 20m2 et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation.
- Les reconstructions après sinistre
- L'amélioration des bâtiments existants dans le volume existant.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes accolées ou non au bâtiment principal à condition que :
  - elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
  - qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher existante,
  - la surface de plancher de la construction initiale soit > à 60m^2 et qu'au final elle n'excède pas 200m^2 de surface de plancher,
  - les annexes n'excèdent pas 40m^2 par tènement (la superficie des piscines n'est pas limitée), qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m par rapport au bâtiment principal et qu'elles ne soient pas construites à l'usage d'un futur logement. En cas de contraintes topographiques, et lorsque la voie d'accès est à plus de 20m du bâtiment principal, le garage peut s'implanter en limite de voie, sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation.

  En application de l'article L.11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de leurs annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.
- Le changement de destination des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés et qui sont repérés par une étoile sur le plan de zonage, par aménagement du volume bâti existant, à condition que :
  - la surface initiale avant travaux soit supérieure à 60m^2,
  - que la surface totale de plancher après travaux ne puisse excéder 200 m^2, y compris pour
    - des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
    - des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Section 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 – ACCES ET VOIRIE
Cf dispositions générales (article DG3)

Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
Cf dispositions générales (article DG4)

Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS
La surface, la forme des parcelles et la nature du sous-sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions doivent être édifiées
- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.

Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres

Article N 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article N 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits.
La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 6 mètres.
La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics n'est pas réglementée.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article N 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à la DG12

CHAPITRE 12 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nl

Caractère de la zone :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages. Il s'agit d'une zone construite réservée à l'accueil d'équipements collectifs d'activités de loisirs liées à la vocation touristique de la commune.
Elle n'est que partiellement équipée.

Section 1
NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nl 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire de nuisances ou des dangers pour le voisinage à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entrepôts autres que les dépôts temporaires de grumes.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées
- La pose de champs photovoltaïques.

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe Nl 2.

Article Nl 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels, sportifs, de détente ou de remise en forme et habitations légères de loisirs.
- Dépôts temporaires de grumes.

Section 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Nl 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG3 du présent règlement.

Article Nl 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions de desserte par les réseaux figurant dans les dispositions générales article DG4 du présent règlement.

Article Nl 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

Article Nl 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées

- A 35 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les bâtiments d'habitation
- A 25 mètres de l'axe de la route départementale n°1082 pour les autres bâtiments
- A 15 mètres de l'axe de la route départementale n°22 pour tous les bâtiments.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en recul de 3mètres minimum par rapport à l'alignement.
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

La réfection et l'extension des bâtiments existants compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës à condition que ce soit sans danger pour la circulation sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Article Nl 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.
Des implantations différentes sont admises :
- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Article Nl 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé

Article Nl 9 – EMPRISE AU SOL
Non réglementé

Article Nl 10 – HAUTEUR
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (niveau du terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'égout des toits. Elle ne doit pas excéder 8 mètres
La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Les hauteurs dont il est question ci-dessus ne comportent pas les ouvrages techniques indispensables et autres super structures, de faible emprise, tel que pylône, antennes hertziennes, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères….

Article Nl 11 – ASPECT EXTERIEUR
Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG11) du présent règlement.

Article Nl 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Les constructions doivent respecter l'ensemble des prescriptions concernant le stationnement des véhicules figurant dans les dispositions générales article DG13 du présent règlement.

Article Nl 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé

Section 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Nl 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Non réglementé.

Article Nl 15– OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Se référer à la DG12

TITRE 6 :

ANNEXES

1- DEFINITIONS DE BASE DES DISPOSITIONS TECHNIQUES :

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Surface hors œuvre brut (S.H.O.B) : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface de plancher :
La surface de plancher de la construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1.80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret du Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles ou des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de planchers affectées à l'habitation.

2- GLOSSAIRE DES ARTICLES ET TEXTES DE LOIS RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS, APPLICABLES AU PRESENT PLU.

Concernant le sursis à statuer
Article L 111.10 – Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Concernant le droit de préemption urbain
Article L 142.4 – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Concernant les nuisances sonores
Article R111.3 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles en raison de leurs localisations, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Concernant le patrimoine archéologique
Article R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement

Article R 111.5 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment sur les caractéristiques de ces voies rendant difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Article R 111.6 – La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci- dessus.
. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Concernant la protection des paysages

Article R 111.14 – En dehors des parties urbanisées de la commune, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, de pars sa localisation ou sa destination :

a. A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
b. A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence des terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
c. A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R 111.15 – 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.

Concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Concernant les constructions sans fondations

Article L 421-1 – Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.
Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination, qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un permis de construire.

Article L 421-4 – Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne

justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable (…).

Concernant les clôtures

Article L 421-4 – Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

3- ANNEXE ARCHITECTURALE

ARCHITECTURE TRADITIONNELLE : ARCHITECTURE DOMINANTE

La tradition en matière d'habitat sur la commune de La Versanne fait référence à deux époques :

- La première, issue des origines, remonte à la fin du siècle dernier et fait largement appel à la technologie de la pierre.
- La seconde, plus récente, est liée au développement des loisirs, à l'éclosion des résidences secondaires et à la fuite des grandes agglomérations. Cette dernière fait appel à une technologie contemporaine (maçonnerie) ou issue de modèles culturels étrangers au territoire de La Versanne (bois).

Le développement et les conséquences de ces traditions en matière d'habitat sont tels qu'il serait vain de nier l'existence de l'une ou l'autre de ces typologies architecturales.

L'ARCHITECTURE DE LA PREMIERE EPOQUE DE REFERENCE DITE « TRADITIONNELLE » :

Elle a marqué la tradition dans la conception des façades et des toitures mettant en oeuvre des matériaux (principalement pierre et tuiles) adaptés aux rigueurs climatiques du territoire.

Les Façades :

- **Matériaux :** Le matériau le plus ordinairement utilisé pour la construction est le granit appareillé, jointoyé ou enduit. Les murs sont montés lit par lit en pierres calibrés (très rarement « moellonnés »). On emploie toutefois les pierres taillées pour les linteaux, seuils, corbeaux, voussoirs et chaînes d'angle. Plus récemment (première moitié du XX°sc), ces ouvrages furent réalisés en brique.

- **Enduits :** La qualité des maçonneries justifiait rarement l'application d'un enduit. Lorsqu'il semblait nécessaire, il était réalisé avec de la chaux et du sable de pays plus ou moins tamisé. Il était soit taloché, soit gratté. L'ensemble prenait une coloration très proche des murs de pierre, à dominante grise avec des reflets rouilles ou beige.

- **Baies :** La composition des baies dans la partie habitation est très souvent symétrique.
  - Les fenêtres éclairant les pièces habitables sont plus hautes que larges (environ 80 x 120) et les croisés ouvrant à la française se composent de 6 carreaux.
  - Les fenêtres qui ventilent les combles sont le plus souvent carrées.
  - La porte d'entrée, à panneaux, laisse pénétrer le jour par une imposte vitrée.

  Le bâtiment agricole est très peu percé. Des petites baies placées sans composition géométrique ventilent l'étable et la grange. Des porches cintrés donnent accès à ces deux volumes dont les portes à deux battants sont en bois à lames verticales.
  Les pignons restent généralement aveugles.

Les Toitures :

- **Formes :** Chaque volume de la ferme est couvert d'un toit à deux pans inclinés à 30%. Le faîtage est toujours parallèle aux façades principales.

A l'exception des cheminées de formes rectangulaires simples (sans fruit et jamais en saillie sur les

façades), aucun élément tel que lucarne ou chien assis ne sort de la toiture. Dans le bourg, certaines maisons à l'angle des rues sont à quatre pans ou sont parfois couvertes en tuiles mécaniques avec des pentes de 40%.

- **Matériau :** Les toitures, généralement couvertes en tuiles canal en terre cuite rouge, donnent des variations de couleurs en vieillissant mais conservent toutefois cette dominante rouge.

- **Dépassement de toitures :** On trouve très souvent des toits dont le forjet est soutenu par une sablière extérieure portée par des corbeaux en pierre.

4 - LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés sur le plan de zonage les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
Leur liste figure également dans les OAP.
La démolition de ces bâtiments est interdite. Toutefois, une démolition partielle peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Eléments remarquables dans le paysage de La Versanne :

- Pont de Brenade **B1**
- Pont de la Gagasse **B2** : il s'agit u plus vieux pont de la commune

- Pont de la Lite **B3** : L'arche de ce pont est constituée de claveaux finement taillés et appareillés. Le parapet est en pierre ; il est constitué de blocs de granite irréguliers hourdés à joints larges couronnés par des couvertines en granite.
- Pont de Fogères **B4**.
- Moulin de Gouet **B5** : Le site est aménagé dans une pente. Il comprend deux retenues d'eau et un canal. De là partent deux conduites forcées alimentant en aval deux artifices. Le premier est un moulin à grain construit en 1854, le second une scie hydraulique. Les deux roues utilisées sont des roues horizontales. Dès 1913, l'énergie disponible est utilisée pour alimenter un alternateur. Jusqu'en 1950, ce sera la seule source d'électricité disponible dans le hameau.
- Grange hameau des Préaux **B6** : Très belle grange dont un côté est de plan absidial. Les murs sont appareillés en moellons de granite de gros module. Le sommet des murs est coiffé de blocs en léger ressaut format corniche.
- Abreuvoir / Bachat hameau des Préaux **B7** : bachat composé de plusieurs bassins consécutifs.
- Les croix **:**
    - Croix en bois sur ancienne meule granite hameau de Brenade **X1**
    - Croix en pierre hameau des Préaux **X2**
    - Croix en fer 1844 hameau des Préaux **X3**
    - Croix en pierre 1977 lieudit Faubec **X4**
    - Croix en métal 1899 lieudit Faubec **X5**
    - Croix de la Biousse **X6**
- Pierre des Trois Evêques **P1** : Située en pleine forêt, la Pierre des Trois évêques est une pierre plate et circulaire, d'un diamètre de 2,5 m environ. Elle présente différents signes et inscriptions. Elle marquait la limite de trois évêchés, et au-delà, celle de trois provinces de la gaule romaine.
- Mégalithe « La Table des Gaulois » **P2**
- Cupule de Fogères, **P3 :** pierre à cupule
- Des chemins empierrés la « voie dite romaine » **V1** et la « voie royale » **V2**
- 2 Séquoias **V3** : identifiés comme remarquables au hameau des Préaux.
- Lieux de la résistance à Peuillet et aux loges de Monteux (stèles implantées)

(Source étude d'ingénierie pour la mise en tourisme du « petit patrimoine » réalisé par la Communauté de Communes des Monts du Pilat en Août 2012 + modifications issues de la commission PLU en 2017).

Ces constructions sont repérées au plan de zonage et listées dans les orientations d'aménagement.

5 - LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET

NATURELLE

BATIMENT/LIEU-DIT	N° PARCELLE
Grange/Mounière	A 127
Grange/Trois dents	A1 155
Grange/Pierre Longue	A 91
Grange/Ste Agnès	A1 135
Grange/Route de St Sauveur	B 206
Grange/Moulin du pêcher	B583
Grange/Les Rouaires	A 207
Grange/Les Rouaires	A 208
Grange/Les Rouaires	A1 281
Grange/Pommeaux blancs	A178
Grange/Verniol	A549
Grange/Digonnel	A968
Grange/Bagourd	A112
Grange/La Vigne	A391
Grange/Le Moulin de la Biousse	A 475
Grange/La Biousse	A455
Grange/La Biousse	A 456
Grange/La Biousse	A453
Grange/La Biousse	A454
Grange/La Biousse	A451
Grange/La Biousse	A 449
Grange/Le Chrétianné	A504
Grange/Le Vernay	A559
Grange/Le Vernay	A577
Grange/Le Bariat	A843
Grange/Faubec	A681
Grange/La Revicole	C119
Grange/Les Cornettes	C107
Grange/La Cressus	A767
Grange/Fogères	C268
Grange/Fogères	C260
Grange/Fogères	C232
Grange/rue de la Croix de Laye	C156
Grange/Le Grand Bois	B112
Grange/Le Bariat	A841
Grange/Les Pièces	B445

6 - TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Destinations des constructions		
	5 destinations (art. R. 151-27)	21 sous-destinations (art. R. 151-28)
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
	Habitation	Logement Hébergement
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement Établissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

(1) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R. 151-29).

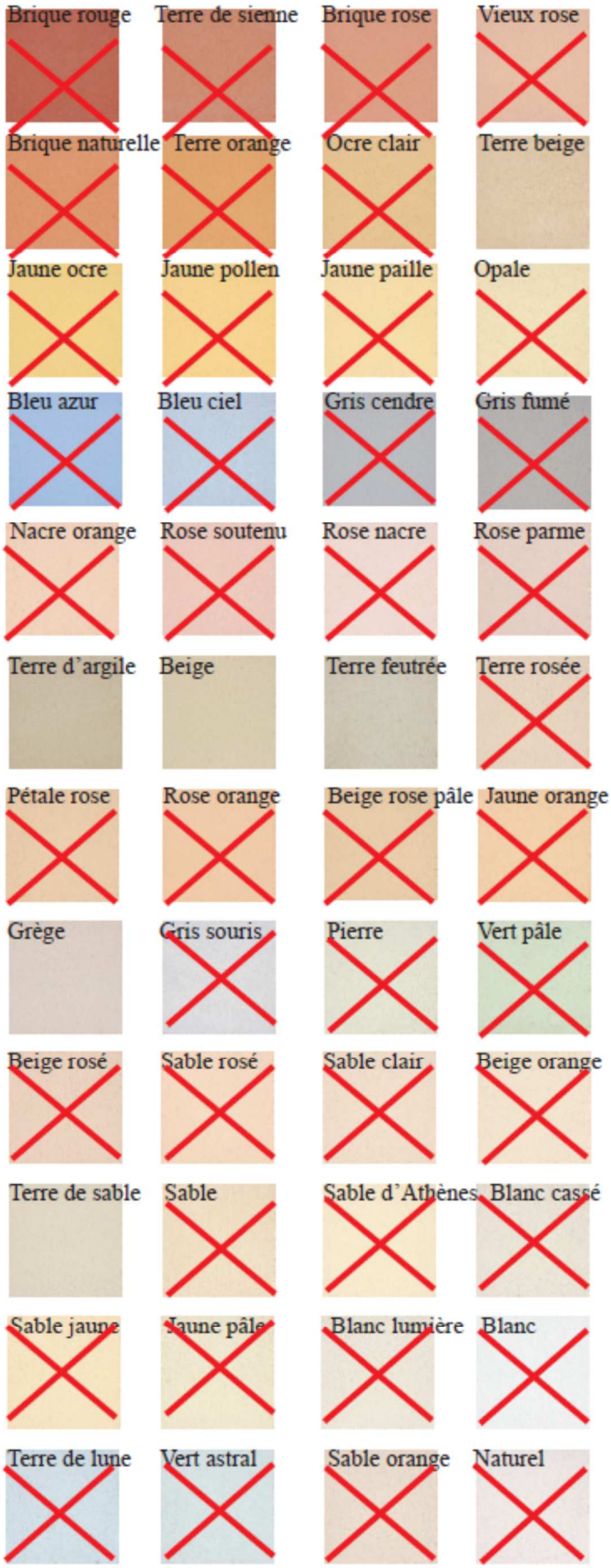
Distinction constructions neuves et existantes

7 - NUANCIER DE FAÇADES DES CONSTRUCTIONS DANS TOUTES LES ZONES EXCEPTEES LA ZONE UB DU BOURG ET LA ZONE AH DES PREAUX

Palette de couleurs de façades des constructions dans toutes les zones exceptées la zone Ub du bourg et la zone Ah des Preaux : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en maire pour le choix des teintes)

8 - NUANCIER DE FAÇADES DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UB DU BOURG ET LA ZONE AH DES PREAUX



Palette de couleurs de façades des constructions dans la zone Ub du bourg et la zone Ah des Preaux : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en maire pour le choix des teintes)