

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

(Révision du Plan d'Occupation des Sols)

Commune de MONTIGNY-LE-GANNELON

Eure et Loir

REGLEMENT

Janvier 2002

Agence ROUMET – GUITEL
urbanisme, développement, paysage
40, rue des rouliers
28 000 CHARTRES

Table des matières

| | |
|---|----|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 02 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 09 |
| CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA | 10 |
| SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 11 |
| SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 12 |
| SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 16 |
| CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB | 17 |
| SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 18 |
| SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 19 |
| SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 24 |
| TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 25 |
| CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 26 |
| SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 27 |
| SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 27 |
| SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 32 |
| CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 33 |
| SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 34 |
| SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 34 |
| SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 35 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 36 |
| REGLES APPLICABLES A LA ZONE A | 37 |
| SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 38 |
| SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 39 |
| SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 42 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 43 |
| REGLES APPLICABLES A LA ZONE N | 44 |
| SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 45 |
| SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 46 |
| SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL | 50 |

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montigny-le-Gannelon. Il fixe en application des articles R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - LES ARTICLES LEGISLATIFS DU CODE DE L'URBANISME RESTENT APPLICABLES ET NOTAMMENT:

§ Article L 111 – 1 - 4

(loi n°95.101 du 02 février 1995 art. 52)

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

aux bâtiments d'exploitation agricole ;
aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

§ Article L 111-9 :

(loi n°76.1285 du 31 décembre 1976 art. 5 - loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 art. 2-II)

"L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

§ Article L 111 - 10 :

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 - loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75-1 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de 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 compétente et que les terrains affectés par ce projet

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

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.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

2 - LES ARTICLES REGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME CI-APRES, SONT D'ORDRE PUBLIC ET RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

§ Article R 111 - 2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à

proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

§ Article R 111 – 3 - 2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Il est rappelé en outre :

§ Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

"Lorsque par suite de travaux de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

§ Article R 111 - 4 :

(décret n ° 77.775 du 7 janvier 1977, art.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 envisagés, et notamment

si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus ;

[...]

Le nombre des 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

§ Article R 111 - 14 - 2 :

(décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

PLU de MONTIGNY LE GANNELON : règlement

Agence ROUMET - GUITEL

§ Article R 111 - 15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs approuvés.

§ Article R 111 - 21 :

Le permis de construire 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 de 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.

§ Article R 130 - 1 :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles

- L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^{ème} alinéa).

§ **Article R 422 - 2 :**

Les installations, les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public sont soumis à autorisation.

§ **Art. R 442 - 3 :**

Les installations classées sont soumises à autorisation.

§ **Article R 442 - 1 et suivants :**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

§ **Article R 441 - 2 et suivants :**

Les clôtures sont soumises à autorisation.

3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL SONT APPLICABLES, LEUR LISTE EST JOINTE EN ANNEXE DU DOCUMENT.

4 - PARMI LES REGLEMENTS TECHNIQUES QUI SE SUPERPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME, SONT RAPPELES :

- le règlement sanitaire départemental,

- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones. Un secteur particulier, appelé secteur Monument est instauré autour du bourg et ses Monuments historiques. Il recoupe les zones :

Zones urbaines dites "zones U", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des deux chapitres du titre II du présent règlement :

- Zone UA, correspondant :
 - aux quartiers anciens denses où les constructions sont implantées en ordre continu et en général à l'alignement des voies,
 - aux quartiers plus récents édifiés en continuité avec le noyau ancien.
- Zone UB, correspondant à des extensions du bâti, en particulier le long des routes. Le tissu est discontinu et s'apparente à celui d'un hameau.

Le secteur Monument recoupe ces 2 zones, dans le centre bourg et au pied du coteau en entrée de bourg.

Zones à urbaniser dites "Zones AU" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone 1AU, non équipée, et destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elle deviendra, le cas échéant, une zone UA. Le secteur Monument recoupe la zone 1AU au lieu-dit "Les Quinconces"

- Zone 2AU, non équipée, et destinée à l'urbanisation future à long terme. Tout projet de développement urbain y exige une modification du P.L.U.

Zone agricole dite "zone A", où l'agriculture est dominante, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. Le secteur Monument coupe la zone A en entrée de bourg au bord de la route 128.

Zone naturelle dite "zone N", constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune site et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement. Le secteur Monument coupe cette zone à l'entrée du bourg.

La zone N comprend 1 autre secteur particulier : le secteur N_{loisirs}, correspondant à une zone de loisirs autour d'un plan d'eau

Les zones et secteurs inondables sont repérées par un indice « i » précédent leur nom : iUB, iUbm, iA, iN, iNI, iNm Des dispositions particulières sont reportées au règlement.

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant

du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.

Les plantations à réaliser ou conserver sont repérés par une trame spécifique.

les cheminements piétons existants à conserver.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Pour les zones U et AU :

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Pour les zones A et N:

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Section II - Conditions de l'occupation du sol

article 3 : Accès et voirie.

article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).

article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)

article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

article 9 : Emprise au sol (C.E.S.)

article 10 : Hauteur de construction

article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

article 12 : Stationnement

article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

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

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond :

- aux quartiers anciens denses où les constructions sont implantées en ordre continu et en général à l'alignement des voies,
- aux quartiers plus récents édifiés en continuité avec le noyau ancien.

Elle regroupe l'ensemble des fonctions habituelles d'un petit bourg : habitat, équipements collectifs, services, quelques activités (artisanales ou commerciales).

Cette zone comprend un secteur particulier : UA_{monument} lié à la présence ou à la vue sur le vieux village et sur le château.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les constructions de nouvelles structures d'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'industrie,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes
- les affouillements ou exhaussements du sol :
 - de superficie supérieure à 100 m²
 - ou dont la hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 0,80 mètre.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 et notamment :
 - les aménagements conservatoires, les extensions mesurées et les changements de destination de bâtiments existants sous réserve que

les bâtiments et l'activité engendrés n'apportent aucune gêne au voisinage.

- les affouillements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

• UA 3. 1 - RAPPELS

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables :

Les accès et voiries des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences :

des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

- des possibilités de construction offertes par le coefficient d'occupation des sols,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

• UA 3. 2 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• UA 4. 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

• UA 4. 2 - ASSAINISSEMENT

§ Rappel

Article 640 du Code Civil : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

§ Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment l'arrêté du 6 mai 1969, le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 et le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

§ Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA 4. 3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés d'une façon telle qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

UA 4. 4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou en retrait.

Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

- aucune clôture ne sera édifiée en limite
- ou
- la continuité de l'alignement sera assurée soit :
 - par un mur plein de 1,50 m de hauteur au maximum,
 - par l'édification d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie, grillage, lisse,
 - par la plantation d'une haie vive.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en contiguïté d'une limite séparative touchant une voie.
- avec une marge de retrait au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de petites constructions pour des ouvrages techniques nécessaires aux services reconnus d'intérêt public et dont la hauteur mesurée à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3 mètres.

Les extensions, réhabilitations, surélévations de bâtiments ne sont pas concernées par cette disposition s'il s'agit de respecter la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble bâti ou d'améliorer l'hygiène de la construction, et à condition que cela ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles

Le niveau du rez-de-chaussée sera limité à 0,80 m mesuré par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

• UA 11. 1 - RAPPELS

- Article R 111 - 2 : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R 111 - 21 : "L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Ainsi, l'autorisation de construire pourra être refusée si les nouveaux bâtiments portent atteinte à l'homogénéité du tissu urbain du 19^{ème} siècle, et l'environnement du château, du manège, de la porte Roland et du poste de garde, classés monuments historiques.

UA 11. 2 - PRESCRIPTIONS GENERALES

§ Cas général

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être, autant que possible, implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Elles doivent s'adapter à la teinte de leur support et ne pas présenter un aspect réfléchissant.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures voisines. Si elles existent, le long des voies, elles seront constituées soit :

- par un mur plein de 1,50 m de hauteur au maximum,
- par l'édification d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie, grillage, lisse.
- par la plantation d'une haie vive.

Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement.

§ En secteur UA_{monument}

Le permis de construire pourra être refusé si la construction, par sa volumétrie, son implantation, son architecture, ses couleurs, sa toiture ou l'aspect de ses façades, compromet la morphologie du centre bourg, le caractère des entrées de bourg, le patrimoine arboré communal et, d'une façon générale, l'identité du centre bourg servant de support au développement touristique exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparences, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percements, modénatures, finitions, profils, proportions,...).

Les percements des pièces d'habitation doivent être de proportions plus hautes que larges. Dans le cas contraire, des meneaux doivent séparer des ouvertures plus hautes que larges.

Les fenêtres et les vitrages doivent être plus hauts que larges.

À l'occasion de restaurations et extensions de bâtiments, la création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils, proportions,...). Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Les couleurs, matériaux et enduits devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg, ou à celui des bâtiments environnants.

Couleurs

Les couleurs soutenues seront réservées aux menuiseries extérieures. Elles devront rester minoritaires en façade.

Toitures

La pente des bâtiments principaux doit être supérieure à 35°.

Les chiens assis et chiens couchés sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

D'une manière générale, les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels locaux existants.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales.

Matériaux

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les enduits doivent être traités simplement.

Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées à l'aide de matériaux sobres simplement mis en oeuvre. Les formes et les structures compliquées sont interdites.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

Les aires de stationnement en surface et les aires nécessaires aux eaux pluviales (écoulement, stockage et traitement) feront l'objet d'un traitement paysager adapté à leur localisation et à l'environnement alentour.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,75.

Aucun C.O.S. n'est fixé dans le cas d'un ensemble de constructions groupées.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à des extensions du bâti, en particulier le long des routes. Le tissu est discontinu et s'apparente à celui d'un hameau.

Elle regroupe d'abord des fonctions d'habitat mais aussi quelques activités, y compris agricoles.

Cette zone comprend un secteur particulier : UB_{monument} lié à la vue sur le vieux village et sur le château.

Une partie de la zone est inondable.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes
- les affouillements ou exhaussements du sol :
 - de superficie supérieure à 100 m²
 - ou dont la hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 0,80 mètre.
- en zone inondable,
 - les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,
 - les reconstructions après sinistres causés par les inondations,
 - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 et notamment :

- les aménagements conservatoires, les extensions mesurées et les changements de destination de bâtiments existants sous réserve que les bâtiments et l'activité engendrés n'apportent aucune gêne au voisinage.
- les affouillements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

- En zone inondable, les constructions nouvelles peuvent être autorisées si le plancher le plus bas est d'au moins 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

• UB 3. 1 - RAPPELS

Les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables :

Les accès et voiries des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction offertes par le coefficient d'occupation des sols,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

• UB 3. 2 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• UB 4. 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

• UB 4. 2 - ASSAINISSEMENT

§ Rappel

Article 640 du code civil : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

§ Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment l'arrêté du 6 mai 1969, le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 et le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

§ Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UB 4. 3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés d'une façon telle qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

UB 4. 4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées soit :
- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer
 - avec un retrait.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

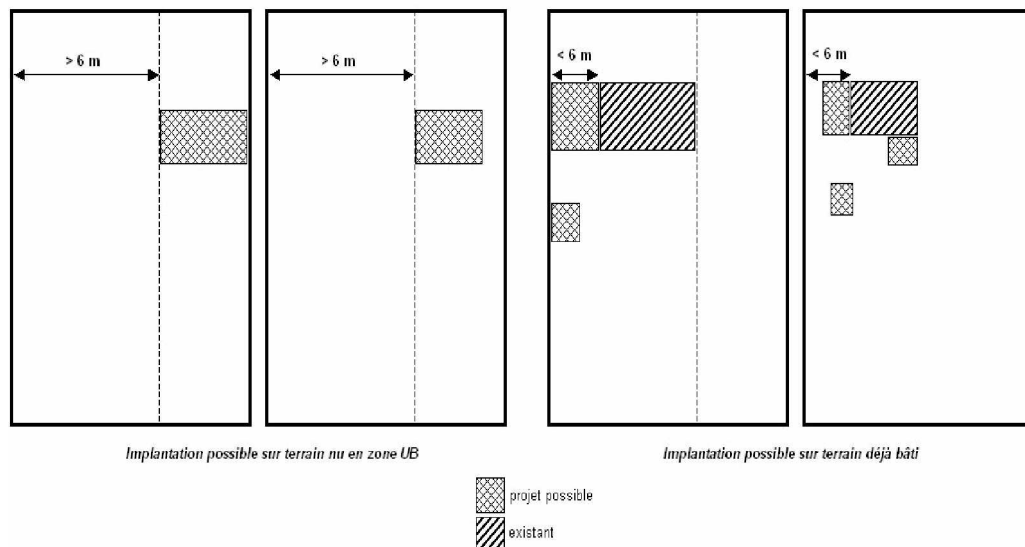
§ Sur terrain nu

- Les constructions devront être implantées soit :
- avec un retrait minimal de 6 mètres depuis une limite séparative
 - en limite séparative, et à au moins 6 mètres de la seconde limite séparative.

§ Sur un terrain déjà bâti

Deux cas de figure se présentent :

- Il existe un bâtiment implanté à une distance inférieure ou égale à 6 m d'une limite séparative : la nouvelle construction ou extension doit être implantée soit :
 - sur cette limite ;
 - en retrait. La distance par rapport à la limite opposée doit être au moins égale à la distance du bâtiment existant avec cette même limite opposée.
- Il existe un bâtiment à plus de 6 mètres d'une limite séparative : la construction ou extension doit être implantée à plus de 6 mètres de cette même limite.



ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

§ Cas général

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout général des toitures ne peut excéder 4 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Le niveau du rez-de-chaussée sera limité à 0,80 m mesuré par rapport au terrain naturel

§ Bâtiments agricoles

La hauteur des bâtiments agricoles mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

• UB 11. 1 - RAPPELS

- Article R 111 - 2 : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R 111 - 21 : "L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

UB 11. 2 - PRESCRIPTIONS GENERALES

§ Cas général

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être, autant que possible, implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Elles doivent s'adapter à la teinte de leur support et ne pas présenter un aspect réfléchissant.

Les clôtures, si elles sont construites seront édifiées en harmonie avec les clôtures voisines.
En zone inondable, les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues sont interdites.

§ **En secteur UB_{monument}**

Le permis de construire pourra être refusé si la construction, par sa volumétrie, son implantation, son architecture, ses couleurs, sa toiture ou l'aspect de ses façades, compromet la morphologie du centre bourg, le caractère des entrées de bourg, le patrimoine arboré communal et, d'une façon générale, l'identité du centre bourg servant de support au développement touristique exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparences, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percements, modénatures, finitions, profils, proportions, ...).

Les percements des pièces d'habitation doivent être de proportions plus hautes que larges. Dans le cas contraire, des meneaux doivent séparer des ouvertures plus hautes que larges.

Les fenêtres et les vitrages doivent être plus hauts que larges.
À l'occasion de restaurations et extensions de bâtiments, la création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils, proportions,...). Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Les couleurs, matériaux et enduits devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg, ou à celui des bâtiments environnants.

Couleurs

Les couleurs soutenues seront réservées aux menuiseries extérieures. Elles devront rester minoritaires en façade.

Toitures

La pente des bâtiments principaux doit être supérieure à 35°.
Les chiens assis et chiens couchés sont interdits.
Les châssis de toit doivent être encastrés.

D'une manière générale, les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels locaux existants.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales.

Matériaux

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les enduits doivent être traités simplement.

Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées à l'aide de matériaux sobres simplement mis en œuvre. Les formes et les structures compliquées sont interdites. En zone inondable, les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues sont interdites.

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

Les aires de stationnement en surface et les aires nécessaires aux eaux pluviales (écoulement, stockage et traitement) feront l'objet d'un traitement paysager adapté à leur localisation et à l'environnement alentour.

• ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone naturelle, non équipée, est destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elle deviendra, le cas échéant, une zone UA.

La réalisation d'opérations de construction y est subordonnée à une réflexion sur l'aménagement de la zone dans son ensemble faisant l'objet d'une étude spécifique préalable et un schéma d'ensemble compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Ainsi l'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (art. R 123-8 du code de l'urbanisme).

Cette zone comprend un secteur particulier : 1AU_{monument}, lié à la vue sur le vieux village et sur le château.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les constructions de bâtiments à usage agricoles,
- les constructions destinées à l'industrie,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping,
- les affouillements ou exhaussements du sol :
 - de superficie supérieure à 100 m²
 - ou dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 0,80 mètre.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et notamment les affouillements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

• 1AU 3. 1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables :

Les accès et voiries des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction offertes par le coefficient d'occupation des sols,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

• 1AU 3. 2 - accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• 1AU 4. 1 - alimentation en eau potable

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

• 1AU 4. 2 - assainissement

§ Rappel

Article 640 du code civil : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

§ Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires

(notamment l'arrêté du 6 mai 1969, le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 et le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

§ Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AU 4. 3 - électricité

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés d'une façon telle qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

1AU 4. 4 - télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou en retrait.

Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

- Aucune clôture ne sera édifiée en limite

ou

- La continuité de l'alignement sera assurée soit :

- par un mur plein de 1,50 m de hauteur au maximum,

- par l'édification d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie, grillage, lisse.

- par la plantation d'une haie vive.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- En contiguïté d'une limite séparative touchant une voie.

- avec une marge de retrait au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de petites constructions pour des ouvrages techniques nécessaires aux services reconnus d'intérêt public et dont la hauteur mesurée à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3 mètres.

Les extensions, réhabilitations, surélévations de bâtiments ne sont pas concernées par cette disposition s'il s'agit de respecter la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble bâti ou d'améliorer l'hygiène de la construction, et à condition que cela ne porte pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Le niveau du rez-de-chaussée sera limité à 0,80 m mesuré par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

• 1AU 11. 1 - rappels

- Article R 111 - 2 : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R 111 - 21 : "L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1AU 11. 2 - prescriptions générales

§ Cas général

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

- Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

- Les antennes paraboliques doivent être, autant que possible, implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Elles doivent s'adapter à la teinte de leur support et ne pas présenter un aspect réfléchissant.

- Les clôtures le long des voies seront constituées

- par un mur plein de 1,50 m de hauteur,
- par l'édification d'un mur bahut surmonté d'une grille à claire-voie, grillage, lisse.
- par la plantation d'une haie vive.

- Les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement.

§ **En secteur 1AU_{monument}**

Le permis de construire pourra être refusé si la construction, par sa volumétrie, son implantation, son architecture, ses couleurs, sa toiture ou l'aspect de ses façades, compromet la morphologie du centre bourg, le caractère des entrées de bourg, le patrimoine arboré communal et, d'une façon générale, l'identité du centre bourg servant de support au développement touristique exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparences, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percements, modénatures, finitions, profils, proportions, ...).

Les percements des pièces d'habitation doivent être de proportions plus hautes que larges. Dans le cas contraire, des meneaux doivent séparer des ouvertures plus hautes que larges.

Les fenêtres et les vitrages doivent être plus hauts que larges.

À l'occasion de restaurations et extensions de bâtiments, la création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils, proportions,...). Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

PLU de MONTIGNY LE GANNELON : règlement

Les couleurs, matériaux et enduits devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg, ou à celui des bâtiments environnants.

Couleurs

Les couleurs soutenues seront réservées aux menuiseries extérieures. Elles devront rester minoritaires en façade.

Toitures

La pente des bâtiments principaux doit être supérieure à 35°.

Les chiens assis et chiens couchés sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

D'une manière générale, les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels locaux existants.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales.

Matériaux

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les enduits doivent être traités simplement.

Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées à l'aide de matériaux sobres simplement mis en oeuvre. Les formes et les structures compliquées sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

Les aires de stationnement en surface et les aires nécessaires aux eaux pluviales (écoulement, stockage et traitement) feront l'objet d'un traitement paysager adapté à leur localisation et à l'environnement alentour.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,75.

Aucun C.O.S. n'est fixé dans le cas d'un ensemble de constructions groupées.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone naturelle, non équipée, est destinée à l'urbanisation future à long terme. Tout projet de développement urbain y exigera une modification du P.L.U. puis, éventuellement le montage d'une opération de ZAC.

Elle deviendra, le cas échéant, une zone UA.

La réalisation d'opérations de construction y est subordonnée à une réflexion sur l'aménagement de la zone dans son ensemble faisant l'objet d'une étude spécifique préalable et un schéma d'ensemble approuvés par le conseil municipal.

Ainsi l'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (art. R 123-8 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans objet

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

PLU de MONTIGNY LE GANNELON : règlement
Agence ROUMET - GUITEL

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend les parties du territoire communal où l'activité dominante est l'agriculture. Elle comprend, en dehors des fermes isolées de Bois Gasnier, la Proutière, le Plessis et le Fournil

:

- les habitations au château de Bois Gasnier,
- les maisons au Fournil.

Il convient de réserver les terrains de cette zone à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend un secteur particulier : A_{monument} , lié à la vue sur le vieux village et sur le château.

Une partie de la zone est inondable.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- la construction d'exploitation agricole,
- les constructions destinées au logement des exploitants agricoles, ou liées à l'activité des exploitations, à condition qu'elles soient attenantes aux bâtiments d'exploitation c'est à dire à moins de 50 m des bâtiments existants,
- les aménagements conservatoires et extensions des bâtiments existants,
- les installations classées et les installations techniques liées à l'agriculture,
- la création de camping lié à l'exploitation agricole,
- les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- Les changements de destination de bâtiments existants à condition que cela ne compromette pas la vocation agricole de la zone.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sont interdites.

En zone inondable, les constructions de toute nature sont interdites. Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès est interdit.

De plus, toute construction est interdite en secteur A_{monument}.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• A 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation ou d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

• A 4.2 - ASSAINISSEMENT

§ Rappel

Article 640 du Code civil : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur".

PLU de MONTIGNY LE GANNELON : règlement

Agence ROUMET - GUITEL

§ Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment l'arrêté du 14 juin 1969, le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 et le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet des eaux industrielles devra être soumis à un traitement préalable conformément aux instructions des textes en vigueur.

§ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil)

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

• A 4.3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés d'une façon telle qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

• A 4. 4- TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des bâtiments agricoles mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

• A 11. 1 - RAPPELS

- Article R 111 - 2 : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R 111 - 21 : L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, l'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et au bâti environnant.

• A 11. 2 - PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

En zone inondable, les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues sont interdites.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être, autant que possible, implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Elles doivent s'adapter à la teinte de leur support et ne pas présenter un aspect réfléchissant.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Les espaces libres, marges de recul, cours, aires de dépôts de matériel, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

Les aires de stationnement en surface et les aires nécessaires aux eaux pluviales (écoulement, stockage et traitement) feront l'objet d'un traitement paysager adapté à leur localisation et à l'environnement alentour.

Le plan de masse de la demande de permis de construire doit comporter un plan de composition végétale ; ce plan doit notamment faire apparaître la qualité du traitement végétal.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N constitue une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune site : la rivière, le coteau, les vallons adjacents, et pour ses éléments patrimoniaux : le château, ses dépendances.

Cette zone N comprend 2 secteurs particuliers

- Le secteur N_{loisirs} correspond à une zone de loisirs autour d'un plan d'eau.
- Le secteur N_{monument} lié à la présence ou à la vue sur le vieux village et sur le château.

Une partie de la zone est inondable.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les aménagements conservatoires et extensions mesurées des bâtiments existants,
- l'extension ou la reconstruction de la station d'épuration,
- En secteur N_{loisirs}, les reconstructions à usage touristique ou sportif, nécessaires à la vocation de la zone ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières,.
- En zone inondable, les reconstructions de bâtiments après sinistre pourront être acceptés si le plancher le plus bas est d'au moins 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 sont interdites, et notamment :
- les constructions à usage commercial, hôtelier, artisanal, agricole ou d'habitat,
 - les installations industrielles et les dépôts classés ou non, sauf ceux annexés à l'industrie extractive pendant

la durée de l'exploitation de la carrière dans le secteur N_{loisirs},

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur N_{loisirs},
 - les équipements d'infrastructure publics ou privés,
 - les mobile-homes, le stationnement et le dépôt des caravanes
- les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme lorsque l'utilisation ou l'occupation du sol est prévue pour une durée de plus de 3 mois, à savoir:
- dans le cas général,
 - les installations liées à la pratique des sports mécaniques,
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443.4 ou de l'article R 443.7 du Code de l'Urbanisme,
 - Les affouillements ou exhaussements du sol, de superficie supérieure à 100 m² et dont la hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
 - à l'exclusion du secteur N_{loisirs} :
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de plus de 10 unités ouvertes au public.

En zone inondable, sont de plus interdits :

- les constructions de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux,

- les reconstructions après sinistres causés par les inondations,
- tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies privées admises sont celles des dessertes agricoles. Elles doivent demeurer simples et discrètes.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

• N 4. 1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes les constructions ou installations nouvelles à usage d'activité doivent être branchées à une canalisation publique d'eau potable.

• N 4. 2 - ASSAINISSEMENT

§ Rappel

Article 640 du Code Civil : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

§ Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment l'arrêté du 6 mai 1969, le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 et le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

§ Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• N 4. 3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés d'une façon telle qu'on ne puisse les voir.

Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

N 4. 4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Cas général en zone N : sans objet.

- En secteur N_{loisirs}, la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout de la toiture, ne peut dépasser 3 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

• N 11. 1 - RAPPELS

- Article R 111 - 2 du Code de l'Urbanisme : Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R 111 - 21 du Code de l'Urbanisme : "L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

• N 11. 2 - PRESCRIPTIONS GENERALES

§ Cas général

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être, autant que possible, implantées de façon à n'être pas visibles depuis l'espace public et à s'inscrire dans la hauteur du volume bâti. Elles doivent s'adapter à la teinte de leur support et ne pas présenter un aspect réfléchissant.

En zone inondable, les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues sont interdites.

§ Dans le secteur N_{monument}

Le permis de construire pourra être refusé si la construction, par sa volumétrie, son implantation, son architecture, ses couleurs, sa toiture ou l'aspect de ses façades, compromet la morphologie du centre bourg, le caractère des entrées de bourg, le patrimoine arboré communal et, d'une façon générale, l'identité du centre bourg servant de support au développement touristique exprimé dans le projet d'aménagement et de développement durable.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparences, mises en

oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percements, modénatures, finitions, profils, proportions,...).

Les percements des pièces d'habitation doivent être de proportions plus hautes que larges. Dans le cas contraire, des meneaux doivent séparer des ouvertures plus hautes que larges.

Les fenêtres et les vitrages doivent être plus hauts que larges.

A l'occasion de restaurations et extensions de bâtiments, la création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mises en oeuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils, proportions,...). Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.

Les couleurs, matériaux et enduits devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg, ou à celui des bâtiments environnants.

Couleurs

Les couleurs soutenues seront réservées aux menuiseries extérieures. Elles devront rester minoritaires en façade.

Toitures

La pente des bâtiments principaux doit être supérieure à 35°.

Les chiens assis et chiens couchés sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

D'une manière générale, les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels locaux existants.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales.

Matériaux

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les enduits doivent être traités simplement.

Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées à l'aide de matériaux sobres simplement mis en oeuvre. Les formes et les structures compliquées sont interdites.

En zone inondable, les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues sont interdites.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

Les aires de stationnement en surface et les aires nécessaires aux eaux pluviales (écoulement, stockage et traitement) feront l'objet d'un traitement paysager adapté à leur localisation et à l'environnement alentour.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

§ Cas général

Sans objet.

§ Dans le secteur N_{loisirs},

Le C.O.S. est fixé à 0.15.