

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **THEZE**

Alpes de Haute-Provence

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. **Règlement** et documents graphiques
5. Annexes

Carte Communale initiale

Approuvée le : 20 Avril 2006

ELABORATION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 20 Février 2013

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 19 Décembre 2013

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES





Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	9
1. ZONE UA.....	9
2. ZONE UB	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	26
1. ZONES AUB	26
2. ZONE AUC.....	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	35
1. ZONE A.....	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	40
1. ZONE NN.....	40
2. ZONES NP ET NC	45
3. ZONE NH.....	50
4. ZONE NM	54
5. ZONE NJ.....	57
ANNEXES.....	60
1. QUELQUES DEFINITIONS.....	60
2. RECOMMANDATIONS.....	62
3. NUANCIER FAÇADES	64



Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **Thèze**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
 - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
 - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
 - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code de l'Environnement
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - les droits des tiers issus du Code Civil

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones :

Les zones urbaines : U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua, et Ub : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

- **Ua** : centre de village.
- **Ub** : zone de développement urbain.

Uc : zone de développement économique.

Ue : zone réservée à la construction d'équipements publics.

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation soumis à condition préalable.

AUba : zone à dominante d'habitat, nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**.

AUc : zone dédiée aux activités économiques nécessitant la réalisation préalable d'équipements et/ou d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones agricoles : A

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Aa : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles.

Ac : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements collectifs.

Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Nn : zone naturelle à protection forte.

Np/Nc : zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural

- **Np**: bâti d'intérêt patrimonial ou architectural avec changement de destination autorisé
- **Nc**: bâti d'intérêt patrimonial ou architectural, sans desserte par les réseaux, avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation permanente)

Nh : zones comportant du logement isolé et/ou une activité économique avec extension mesurée possible, sans création de logement, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole

Nm : zone de dépôt (déchetterie).

Nj : zone naturelle destinée à des jardins.

ARTICLE 4 - Prise en compte des risques

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (20 Février 2013) – cf. annexe 5.4 - Risques.

Tout risque nouveau doit être pris en compte et peut donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement.

Toute opération présentant un risque ou susceptible d'en aggraver les effets peut être interdite, conformément :

- à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

- à l'article L563-2 du Code de l'Environnement :

"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.

Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."

En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages.

Toute construction est interdite dans une bande de 10m à partir des berges des torrents

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

D'autres adaptations sont possibles sous décision motivée (sécurité des biens, personnes handicapées, monuments historiques, ..., cf. article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

§.II. Autres dispositions

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

- **Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les reculs des constructions existantes par rapport aux voiries départementales ne s'appliquent pas à leur extension dans la limite de 5m, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et le recul maintenu.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent. Les exhaussements et affouillements liés sont autorisés dans toutes les zones.
- **Lotissements et divisions de propriété après construction** : conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le présent règlement s'impose à l'intérieur d'un projet de lotissement ou de construction, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- **Secteurs soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** : dans les secteurs soumis à la servitude de protection de l'Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Ua et Np), il est dérogé à l'article L.111-6-2.

ARTICLE 6 - Rappels

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 19 Décembre 2013.
- ♦ Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- ♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 311-1 et suiv.). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

ARTICLE 7 - Reconstruction

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée, à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

ARTICLE 8 - Accès et voirie

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques (et les pistes de ski).
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

- ♦ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux avoisinants.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

Sauf disposition contraire figurant à l'article 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui est mis en place ultérieurement.

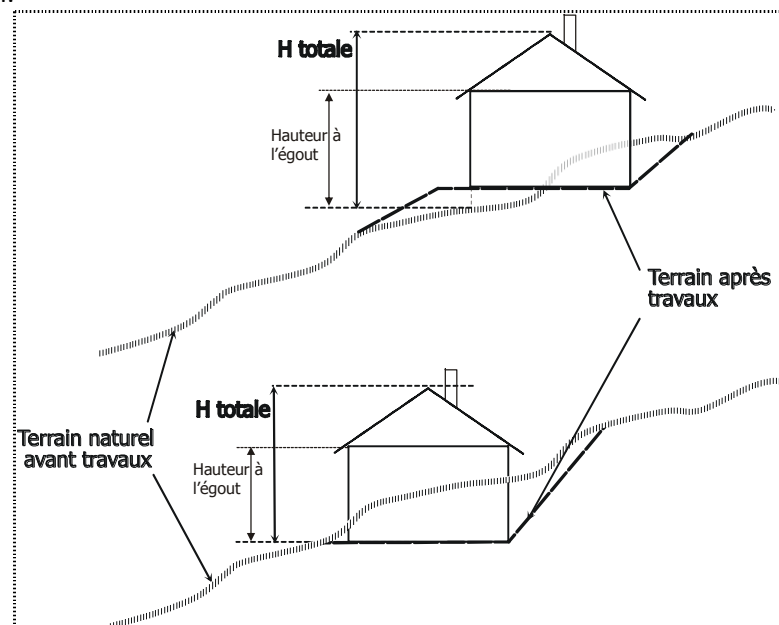
§ .III. Autres réseaux

- ♦ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,
- ♦ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),
- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :
 - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
 - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales". Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

L'article 11 de chaque zone fixe les règles particulières qui s'y imposent en matière d'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

§.I. Dispositions générales

Sauf disposition contraire figurant à l'article 12 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m²,

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle.

Les autres constructions sont soumises aux normes applicables aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

§.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

§ III. Exceptions

Il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (Art. L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Sauf disposition contraire figurant à l'article 13 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité technique.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs proches des constructions doivent être aménagés et entretenus

En limite de propriété, les haies végétales linéaires sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres", composées de plantes dont on conserve la silhouette naturelle. Une proportion de deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable. Les plantations doivent être réalisées en essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires, les installations diverses et les dépôts doivent être masqués par des rideaux de végétation.

ARTICLE 14 - Prise en compte des continuités écologiques

♦ Les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux et des écoulements d'eau naturels.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune, pour respecter les continuités écologiques. Quand une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100m de long.



Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant au centre ancien où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,...)

La servitude L 123-1-5-7° s'applique sur toute la zone au titre de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone est subdivisée en deux sous secteurs :

Ua 1 : possibilité de constructions nouvelles.

Ua 2 : pas de construction nouvelle sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

En secteur Ua 2 :

♦ Les constructions nouvelles sauf les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone :

♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ua2,

♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,

♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,

♦ Les constructions et installations agricoles,

♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,

- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2,

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

En secteur Ua 2 :

- ♦ la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'elle n'entraîne pas de besoin en desserte supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone :

- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En Ua1 : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'alignement (rue ou façade voisine),

En Ua2 : Les constructions doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol,

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Ua 1 : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

- ♦ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial,

En Ua 2 : Les constructions doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol,

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour la zone Ua 1 :

Non règlementé.

Les annexes doivent être obligatoirement accolées aux constructions principales.

Pour la zone Ua 2 :

Les constructions doivent s'implanter dans le volume existant.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Pour la zone Ua 1 : Elle ne doit pas être inférieure à 60 m².

Pour la zone Ua 2 : Les constructions, en cas de reconstruction après sinistre, sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne sera pas inférieure à R + 1 (deux niveaux, 5,50m à l'égout) côté aval ou sur terrain sensiblement plat. La hauteur des constructions ne sera pas supérieure à 8m à l'égout côté amont ou sur terrain sensiblement plat.
- ♦ La hauteur des constructions ne pourra pas présenter une différence de plus de un niveau ou trois mètres (en plus ou en moins) par rapport aux constructions voisines situées sur le même alignement.
- ♦ La reconstruction de bâtiments supérieurs à 8 m à l'égout est autorisée jusqu'à la hauteur initiale, avec une marge de 0,50m.
- ♦ Il n'est pas imposé de hauteur limite pour les équipements publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- **Volumétrie**

Elle doit être simple et inspirée des constructions traditionnelles. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. En générale, les toitures doivent être composées de deux pentes principales égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain. La pente des toitures est inférieure à 30%. Les toitures adossées à un mur dominant peuvent ne comporter qu'une pente. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue. Les toitures terrasse sont interdites.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal.

Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade.

Les panneaux solaires, interdits en façade, sont intégrés en toiture et à l'architecture, le plus discrets possible et ne peuvent dépasser 30% de la surface de chaque pan de toiture.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être en ocre clair (cf. nuancier).

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d' huisserie.

- Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles. Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables). Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé et d'être de couleur bois.

Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois. Au moins un tiers de la surface des portes doit être constituée de panneaux bois.

Les autres éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois (cf. nuancier), dans les gammes de couleur. Les petits bois sont conseillés pour les parties vitrées.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.50 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un treillis soudé au-dessus, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

Sont interdits tous éléments saillants en façade, visible depuis l'espace public, hormis les appuis de fenêtre et les balcons.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S n'est pas réglementé.



2. Zone Ub

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de développement urbain.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,...).

La zone est subdivisée en deux secteurs :

Ub1 : secteur raccordé à l'assainissement collectif

Ub2 : secteur non raccordé à l'assainissement collectif

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ub2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni

compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ub2.

En secteur Ub2, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en secteur **Ub2**, la superficie minimale est de 1500 m².

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre,

- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder : 8 mètres

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples.

La pente des toitures est comprise entre 27% et 50%. Les toitures terrasse sont interdites sauf quand elles sont entièrement couvertes. Les tropéziennes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface du pan de toiture concerné et si elles sont bordées des quatre côtés par des éléments de toiture couverts de tuiles.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal.

- Les façades

Elles doivent être enduites en ocre clair (cf. nuancier) ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue).

Le bois apparent en façade est autorisé dans une limite de 30% maximum de chaque pan de façade.

- Les abris de jardin

Ils doivent être limités à 8 m² maximum de surface et un seul par parcelle.

L'utilisation du bois est possible.

La pente de toiture doit être supérieure à 15%. La teinte de la toiture doit être de couleur terre cuite.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.50 à 0.70 m de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou de treillis soudé ou d'une barrière en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1.50 mètres au maximum. Tout autre matériau est exclu pour l'utilisation de pare-vue.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture de la construction.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S est fixé à 0.30.

3. Zone Uc

Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée aux activités économiques.

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités économiques (bureaux, commerces, l'artisanat, l'industrie, activités agricoles sans distance réciproque, activités forestières et fonction d'entrepôts) et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des locaux de gardiennage,
- ♦ Les constructions à usage hôtelier,
- ♦ Les constructions et installations agricoles soumises à distances réciproques,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de campings caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uc 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Uc 2,

ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les seuls travaux autorisés sur les logements existants sont ceux soumis à déclaration préalable et dans la limite fixée à l'article Uc14,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2
CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

Cependant, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

La superficie minimale est de 1500 m².

ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Ne sont pas prise en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres,
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions ne doit pas être supérieure à 10 mètres, hors superstructures techniques (silos, ...).

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Sont prosrites les couleurs trop claires autant en couverture qu'en façade.

La volumétrie doit être simple.

1 - Les toitures

Elles auront deux pentes principales de 30 à 60%. Le matériau de couverture doit être de couleur terre cuite dans les tons traditionnels.

2 - Les façades

Elles seront en maçonnerie enduite couleur ocre ou en bardage en bois ou métallique (60% de la surface des façades maximum pour le bardage métallique) de teinte moyenne (ni trop clair ni trop foncé – le blanc, le jaune, le noir, etc ... sont exclus).

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont prosrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le beige, le gris, le vert, le marron seront privilégiés, dans des tons mats, non brillants.
- ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

3 - Les clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques ou privées, sont constituées d'un muret (mur bahut) de 0.30 à 0.50 mètres de hauteur. Elles devront être doublées par une haie côté voirie.

La clôture et la haie ne pourront dépasser 1.80 mètres de hauteur. Cependant, la clôture pourra atteindre 2.60 mètres de haut si des impératifs de sécurité le justifient.

ARTICLE Uc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Uc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

L'extension des logements existants à la date de l'approbation du PLU est autorisée une seule fois, avec un maximum de 25 m² de surface de plancher. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-là.

Les locaux de gardiennage sont limités à un par unité foncière et à 20 m² de surface de plancher.

4. Zone Ue

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont admises, en particulier, les constructions et installations de loisirs, sportifs, d'animation (salle des fêtes) et techniques.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ue 2,
- ♦ Les constructions et installation à usage de logement, d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, industrielles, forestières et à usage d'entrepôts
- ♦ Les constructions et installations agricoles.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements et affouillements du sol soumis à autorisation,

ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone, ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ue 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définition au Titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 10 mètres.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

- **Volumétrie**

Elle doit être simple et inspirée des constructions traditionnelles. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples.

- **Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.50 à 0.70 m de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou de treillis soudé ou d'une barrière en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètre. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum. Tout autre matériau est exclu pour l'utilisation de pare-vue.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1,80 mètre.

- **Divers**

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture de la construction.

ARTICLE Ue 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ue 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Le C.O.S est fixé à 0.30.



Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

3

1. Zones AUb

Caractère dominant des zones : Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables. Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes sont possibles.

L'aménagement de ces zones doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au dossier 3 : "Orientations d'aménagement et de programmation".

- Condition préalable

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUb 2 ne sont pas remplies,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2.

ARTICLE AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux conditions du paragraphe III ci-après) :

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III ci-après) :

- ♦ Les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...),
- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les aires de jeux et de sports.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après

Les constructions et utilisations du sol mentionnées au §II ci-dessus ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

La densité de logements (hors logements existants) est fixée par secteur.

- Dans le secteur 1, la densité sera de 3 à 6 logements.
- Dans le secteur 2, la densité sera de 4 à 7 logements.
- Dans le secteur 3, la densité sera de 4 à 5 logements.
- Dans le secteur 4, la densité sera de 4 à 7 logements.
- Dans le secteur 6, la densité sera de 4 à 7 logements.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUb 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter sur la totalité du secteur concerné.

ARTICLE AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder : 8 mètres

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples.

La pente des toitures est comprise entre 27% et 50%. Les toitures terrasse sont interdites sauf quand elles sont entièrement couvertes. Les tropéziennes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface du pan de toiture concerné et si elles sont bordées des quatre côtés par des éléments de toiture couverts de tuiles.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal.

- Les façades

Elles doivent être enduites en ocre clair (cf. nuancier) ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue).

Le bois apparent en façade est autorisé dans une limite de 30% maximum de chaque pan de façade.

- Les abris de jardin

Ils doivent être limités à 8 m² maximum de surface et un seul par parcelle.

L'utilisation du bois est possible.

La pente de toiture doit être supérieure à 15%. La teinte de la toiture doit être de couleur terre cuite.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.50 à 0.70 m de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou de treillis soudé ou d'une barrière en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1.50 mètres au maximum. Tout autre matériau est exclu pour l'utilisation de pare-vue.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture de la construction.

ARTICLE AUB 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent. Cependant, il faut prendre en compte la taille des logements et des activités.

ARTICLE AUB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Le C.O.S est fixé à 0.30.



2. Zone AUc

Caractère dominant de la zone : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'activités économiques, comme la zone Uc.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables. Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que :

- après réalisation de la desserte en eau potable et en assainissement collectif
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics sont possibles

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUb 2 ne sont pas remplies,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des locaux de gardiennage,
- ♦ Les constructions à usage hôtelier,
- ♦ Les constructions et installations agricoles soumises à distances réciproques,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de campings caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uc 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Uc 2.

ARTICLE AUc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux conditions du paragraphe III ci-après :

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative,

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après :

- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques correspondant à la vocation de la zone
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §.II. ci-dessus ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que :

- après réalisation de la desserte en eau potable et assainissement collectif
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Ne sont pas prise en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres,
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE AUc 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne peut excéder 10 mètres pour les constructions et 12m pour les superstructures techniques (silos,...).

ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Sont prosrites les couleurs trop claires autant en couverture qu'en façade.
La volumétrie doit être simple.

1 - Les toitures

Elles auront deux pentes principales de 30 à 60%. Le matériau de couverture doit être de couleur terre cuite dans les tons traditionnels.

2 - Les façades

Elles seront en maçonnerie enduite couleur ocre ou en bardage en bois ou métallique (60% de la surface des façades maximum pour le bardage métallique) de teinte moyenne (ni trop clair ni trop foncé – le blanc, le jaune, le noir, etc ... sont exclus).

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le beige, le gris, le vert, le marron seront privilégiés, dans des tons mats, non brillants.
- ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

3 - Les clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques ou privées, sont constituées d'un muret (mur bahut) de 0.30 à 0.50 mètres de hauteur. Elles devront être doublées par une haie côté voirie.

La clôture et la haie ne pourront dépasser 1.80 mètres de hauteur. Cependant, la clôture pourra atteindre 2.60 mètres de haut si des impératifs de sécurité le justifient.

4 - Implantation

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la VC 1. Elles seront, sauf impossibilité technique, situées sur les parties des terrains les plus proches des habitations et des voies extérieures, de façon à constituer une protection sonore et visuelle vis-à-vis des aires de manœuvre, des dépôts, des stationnements et des accès lourds aux bâtiments.

ARTICLE AUc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, les places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé.

Les locaux de gardiennage sont limités à un par unité foncière et à 20 m² de surface de plancher.



Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zone A

Caractère dominant de la zone : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements collectifs,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, à l'exception des chalets d'alpage indiqués sur les documents graphiques,
- ♦ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ **En secteur Aa**, toute construction sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,

- ♦ **En secteur Ac**, toute construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis

Pour l'ensemble de la zone A :

- ♦ La reconstruction des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics indispensables, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ Les aménagements et installations sans constructions, nécessaires à l'exploitation agricole,

Pour la zone Aa exclusivement :

- ♦ Les constructions de taille limitée pour les équipements agricoles collectifs, à la condition qu'il n'y ait pas de réseau à la charge de la commune.

Pour la zone Ac exclusivement :

- ♦ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre I s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu agricole ou naturel.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

Les secteurs Aa ne sont pas destinés à être desservis par des réseaux publics. Il n'y est envisagé ni création ni extension ni renforcement des réseaux.

En secteur Ac, les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Cependant, pour les secteurs Ac, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU. Cette distance n'est pas règlementée dans les autres cas,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

Pour les secteurs Aa exclusivement :

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

Pour les secteurs Ac exclusivement :

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres pour les habitations et les points de vente et 15 mètres pour les autres constructions. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

A. Cas général

Il concerne les habitations et les points de vente à la ferme non inclus dans un bâtiment d'exploitation.

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent sauf en ce qui concerne les clôtures pour lesquelles le mur bahut n'est pas obligatoire.

B. Autres cas

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus.

A défaut, les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les volumes

Les couleurs de façade et de toiture sont mates et soutenues.

- Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur mate grise ou rouge. Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

- Les façades

- ♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage bois ou métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".
- ♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ♦ Toute façade de plus de 50 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles peuvent être réalisées en grilles ou grillage rigide fixé au sol ou sur un mur bahut, avec ou sans haie.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre I.

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies sont en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière sont entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités

Non règlementé.

La surface de plancher de chaque logement de fonction ne doit pas dépasser 150 m².

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

Caractère dominant de la zone : Zone équipée ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Nn** est une zone de protection forte.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions, équipements et installations de toute nature, excepté ceux directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou liés à l'exploitation forestière ou liés aux exploitations pastorales,
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- ♦ Les dépôts de véhicules,

ARTICLE Nn 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ La reconstruction après sinistre, à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- ♦ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport ou à la protection contre les risques naturels ou aux travaux d'entretien, de curage et de prélèvements dans les cours d'eau autorisés par arrêté préfectoral,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière, pastorale,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre I s'appliquent, les dispositions figurant au §.II. Voiries, sont ainsi complétées

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

La zone Nn n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. La commune n'est pas obligée ni de créer ni d'étendre ni de renforcer des réseaux.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nn 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Nn 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU. Cette distance n'est pas réglementée dans les autres cas,

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Nn 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

Cas général

Il concerne toutes les constructions sauf celles qui par leur usage (bâtiments destinés à être démontés, bâtiments techniques liés à une exploitation) ou par leur contraintes techniques ne peuvent correctement respecter ces règles..

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent sauf en ce qui concerne les clôtures pour lesquelles le mur bahut n'est pas obligatoire.

A. Autres cas

A défaut, les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Les volumes**

Les couleurs de façade et de toiture sont mates et soutenues.

- **Les toitures**

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur mate rouge ou grise. Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

- **Les façades**

- ♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage bois ou métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".

- ♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

- ♦ Toute façade de plus de 50 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles peuvent être réalisées en grilles ou grillage rigide fixé au sol ou sur un mur bahut, avec ou sans haie.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Nn 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre I.

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,

- ♦ Les haies doivent être en essences locales ou champêtres,

- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière doivent être entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher, par unité foncière.

2. Zones Np et Nc

Caractère dominant de la zone : zones où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural,

Les zones **Np** et **Nc** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions intéressantes sur le plan patrimonial et/ou architectural qu'il convient de préserver.

La servitude L 123-1-5-7° s'applique sur toute la zone au titre de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Np : correspond à des bâtiments anciens, peu ou pas remaniés, ayant un intérêt architectural et patrimonial, généralement des corps de ferme n'ayant plus d'usage agricole, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination, dans le volume existant, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Nc : correspond à des bâtiments anciens, peu ou pas remaniés, ayant un intérêt architectural et patrimonial où la réhabilitation du bâti est autorisée pour son intérêt patrimonial, mais sans création de logement ni d'activités du fait de la difficulté de desserte par les voiries et réseaux.

La liste des secteurs concernés est la suivante (n° sur les documents graphiques, surface en ha) :

1	Np	Les Esclauséous	0,43	10	Np	Le Brusk	0,20
2	Np	Le Moulenc	0,25	11	Np	Le Brusk	0,07
3	Np	Le Moulenc	0,14	12	Np	Le Puy	0,20
4	Np	La Combe	0,27	13	Np	Pré Sivaye	0,18
5	Np	Le Chatelard	0,30	14	Np	Pré Sivaye	0,27
6	Np	Le Clot	0,18	15	Np	Prajalaye	0,25
7	Np	L'Abadié	0,31	16	Np	Le Peyssier	0,22
8	Np	Senéou et Genis	0,17	17	Np	Sénéou et Genis	0,27
9	Np	Le Lavouron	0,23	18	Np	Sénéou et Genis	0,02

1	Nc	Le Puy	0,04
---	----	--------	------

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Np/Nc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Np/Nc 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,

- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Np/Nc 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.

En zone Np : les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et des évolutions des constructions limitativement énumérées à l'article Np/Nc 2,

En zone Nc : les constructions de toute nature et la création de logements, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanats ou d'industries et de toute activité nécessitant une présence humaine permanente.

ARTICLE Np/Nc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans les deux zones Np et Nc, les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

En zone Np : le changement de destination ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L.111-3) (à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel), dans les conditions définies à l'article Np/Nc 11,

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

En zone Nc : la restauration dans le style traditionnel à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L.111-3) (à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel) sans création de logement ni d'activité à occupation humaine permanente.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np/Nc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

Pour la zone Nc : la commune n'a aucune obligation de desservir les terrains par des voies routières.

ARTICLE Np/Nc 4 - Desserte par les réseaux

En zone Nc, les terrains ne sont pas desservis et ne sont pas destinés à être desservis par les réseaux publics.

En zone Np :

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Np/Nc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

En zone Np exclusivement : Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Np/Nc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

ARTICLE Np/Nc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Les constructions patrimoniales, même en cas de reconstruction, doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Np/Nc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions patrimoniales doivent s'implanter dans le périmètre de la construction existante.

ARTICLE Np/Nc 9 - Emprise au sol

Les constructions patrimoniales, en cas de reconstruction après sinistre, sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

ARTICLE Np/Nc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 8 mètres,
- ♦ Pour les restaurations, aménagements et reconstruction, si elle est autorisée la hauteur est celle du bâtiment existant avant travaux.

ARTICLE Np/Nc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

- ♦ L'architecture traditionnelle des constructions est respectée. Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU. Si des éléments traditionnels ont été remplacés ou ont été profondément remaniés, ils ne peuvent servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés. Par défaut, les règles de l'article Ua11 s'appliquent.

ARTICLE Np/Nc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

En zone Nc: non règlementé.

En zone Np : Ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Np/Nc 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np/Nc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Non réglementé pour les équipements et constructions publics

Pour les autres constructions, la surface de plancher aménagée ou créée doit être entièrement située dans le volume existant. La reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (art. L.111-3), si elle est autorisée, doit être entièrement située dans le volume de la construction initiale.

3. Zone Nh

Caractère dominant des zones : Zones comportant du logement isolé et/ou une activité économique, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole.

Les zones **Nh** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions à usage de logement seul qui n'ont pas de vocation à se développer. Sous certaines conditions, une évolution mesurée est tolérée.

La liste des secteurs concernés est la suivante (n° sur les documents graphiques) :

1	Nh	Pré la cour	0,43	6	Nh	Devant ville	0,41
2	Nh	Le Clot	0,28	7	Nh	Prajalaye	0,16
3	Nh	Senéou et Genis	0,21	8	Nh	Senéou et Genis V	0,58
4	Nh	Senéou et Genis	0,13	9	Nh	Senéou et Genis V	0,18
5	Nh	Devant ville	0,16	10	Nh	Verdal Ouest	0,28

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ La création de logements,
- ♦ Le changement de destination des constructions pour un autre usage que le logement,
- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh/Ne 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nh/Ne 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Nh/Ne 2,

ARTICLE Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ♦ Les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- ♦ Les installations et constructions publiques ou d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la zone,
- ♦ L'extension mesurée des habitations et la création d'une annexe sont seules autorisées, dans les limites de 25 m² maximum et une seule fois,
- ♦ La restauration des constructions sinistrées dans les limites de 25 m² maximum et une seule fois.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Nh 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Nh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Nh 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Nh 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE Nh 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les extensions sont réalisées soit dans le volume existant, soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques doivent être identiques à ceux de la construction existante. Par défaut, les règles architecturales de la zone Ub s'appliquent (article Ub 11). Les annexes sont en harmonie avec l'existant.

ARTICLE Nh 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Nh 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

COS : non réglementé.

En secteurs Nh et Ne :

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 25 m² de surface de plancher. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe est autorisée dans les limites suivantes :
 - 25 m² au total de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher",
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.



4. Zone Nm

Caractère dominant de la zone : Zone naturelle à vocation de dépôt de matériaux.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les installations et constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux équipements publics dont la localisation dans la zone est indispensable et à l'exception des aménagements et installations liés aux dépôts de matériaux.

ARTICLE Nm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ♦ Les aménagements et installations nécessaires au dépôt de matériaux, dans les conditions précisées à l'article Nm 11.
- ♦ Les aménagements et équipements publics ou d'intérêt général dont la localisation est indispensable dans la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nm 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I sont applicables.

ARTICLE Nm 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nm 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE Nm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Nm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU. Cette distance n'est pas règlementée dans les autres cas,

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Nm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE Nm 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Nm 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE Nm 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les volumes

Les couleurs de façade et de toiture sont mates et soutenues.

- Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur rouge ou grise mate. Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

- Les façades

- ♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage bois ou métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".
- ♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ♦ Toute façade de plus de 50 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

ARTICLE Nm 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Nm 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nm 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 300 m² de surface de plancher par unité foncière.



5. Zone Nj

Caractère dominant de la zone : zone naturelle affectée à des jardins

La zone Nj a vocation à accueillir des jardins potagers ou d'agréments existants ou à créer.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nj 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions de toute nature excepté celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et les abris de jardins définis à l'article Nj 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nj 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Nj 2,

ARTICLE Nj 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après :

- ♦ Les abris de jardin, non habitables et non raccordés aux réseaux, à raison d'un seul par unité foncière, dans les conditions d'implantation et d'aspect extérieur fixées aux sections 2 et 3 ci-dessous,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatibles avec le caractère dominant de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nj 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

Cependant, la commune n'est pas dans l'obligation de desservir par des voies routières les terrains.

ARTICLE Nj 4 - Desserte par les réseaux

La commune n'est pas dans l'obligation de créer ou d'étendre des réseaux à ces zones.

ARTICLE Nj 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE Nj 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Nj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit être adossées contre un mur de restanque,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives,

ARTICLE Nj 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Nj 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Nj 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définition au Titre I, article 10)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

ARTICLE Nj 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les restanques devront être conservées et entretenues.

Pour les abris de jardins :

- Toitures

La pente des toitures doit être supérieure à 15% de couleur tuile nuancée.

- Façades

La façade doit être en bois.

ARTICLE Nj 12 - Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE Nj 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nj 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités

Les abris de jardin sont limités à un par unité foncière et à 8 m² de surface de plancher.



Annexes

6

1. Quelques définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface de plancher et l'emprise au sol susceptibles d'être bâtie sur ce terrain.

EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

PLATE-FORME

La plate forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

SURFACE DE PLANCHER

(Décret . n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment

N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

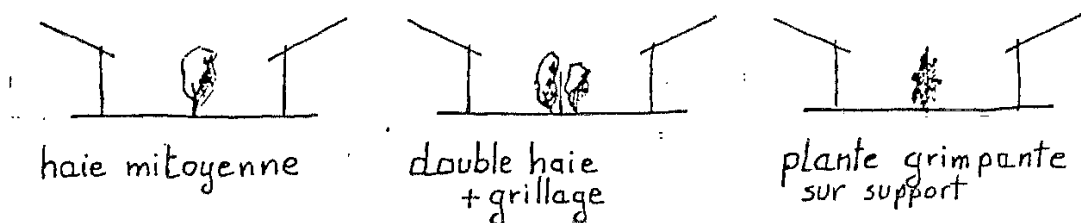
Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.

2. Recommandations

haies et clôtures végétales

dispositions



principales espèces à utiliser

region provençale

lilas
cognassier
figuier
grenadier
romarin
troène de californie
cypres vert
bambous

region de montagne

haie champêtre
composée d'espèces
locales : aubépine,
noisetier, prunier
érable...
lilas
troène commun
canis, groeneller

plantes grimpantes : bignone, clematite, lierre, vigne, chèvrefeuille...

à cette liste d'espèces locales ou bien adaptées on peut ajouter une grande variété d'arbustes à fleurs, des arbustes à feuilles persistantes (cotoneasters...), et certains résineux pour une protection hivernale contre le vent (pin d'Alep, cypres de l'Argonne...)

on les trouvera chez les pépiniéristes locaux, en contenueurs de 3 litres ou, en jeunes plants, à racines nues chez des grossistes. Ils seront plantés avec un écartement de 0,50 m à 1 m. Le sol sera recouvert d'une abondante couche de débris végétaux (paille, écorces...) ou avec un film plastique noir afin de faciliter leur croissance.

ADAPTATION

UN des principaux problèmes rencontrés lors de l'instruction du permis de construire est celui de l'adaptation au terrain. A partir de cette constatation, les suggestions suivantes vous sont proposées :

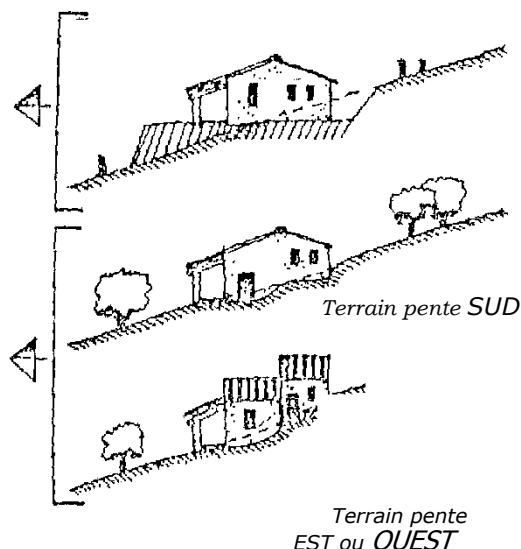
CONSEILS GENERAUX :

- Implantation : l'implantation d'un bâtiment sur un terrain devra tenir compte de ses caractéristiques : (conditions d'accès, parcellaire, forme urbaine du quartier topographie, végétation, environnement ensoleillement). En régie générale, la pente du toit sera parallèle aux courbes de niveau.
- Desserte : Réfléchir aux conditions d'accès :
 - accès situé en amont : placer le garage au niveau supérieur.
 - accès situé en aval : placer le garage au niveau inférieur, rechercher le cas échéant des accès latéraux.
 - entrée : la tradition et 'le confort conduisent à éviter les entrées au Nord
- Terrassements: Les terrassements ne devront pas être réalisés avant l'obtention du permis de construire. Lorsque ceux-ci sont nécessaires, le sol devra être remodelé selon son profil naturel et la terre végétale régalerée sur le sel. Les terrassements devront toujours être limités à la stricte emprise de la construction.

ADAPTATION AU SOL

- = mauvaise adaptation
- cette construction ne respecte pas le terrain
- bouleversement da terrain, création d'un talus artificiel instable :
- végétation existante détruite.

- = adaptation correcte
- = accrochage au sol étudié;
- = Construction 1/2 niveaux respectant la pente du terrain, la végétation et bénéficiant d'un bon ensoleillement ;
- = les terrassements sont limités à la stricte emprise au sol



3. Nuancier façades

Tons saturés



O90 – Brique naturelle



O80 – Terre orange



O70 – Ocre clair



T70 – Terre beige



J70 – Jaune ocre



J60 – Jaune pollen



J50 – Jaune paille



J30 – Jaune opale

Tons clairs



O50 – Beige rose



R20 – Sable rose



T20 – Sable clair



O30 – Beige orange



T50 – Terre de sable



O10 – Sable



J39 – Sable athène



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale