

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

Commune de :

SAINT-PAULIEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Approbation révision générale :
Délibération du 21/04/2011

Approbation Modification simplifiée n°1 (rectification
erreur matérielle) :
Délibération du 04/08/2011

Révision simplifiée n°2 (Nolhac) :
Délibération du 23/04/2012

Modification simplifiée n°3 (La Riade/Le Versonne) :
Délibération du 28/11/2013

Révision allégée n°4 (Vérignac/Les Pinatelles) :
Délibération du 05/12/2014

Modification n°5 (ISDI Pérouet + règlement zone N) :
Délibération du 09/04/2015

Modification n°6 (zone NL Le Chaland) :
Délibération du 21/09/2018

Modification n°7 (règlement zone A) :
Délibération du 30/04/2021

Modification n°8 (création zone Ubac) :
Délibérations du 11/07/2024 et du 18/09/2024

Le Maire, Marie-Pierre VINCENT
Le 18/09/2024



SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales

- Article DG 1 Champ d'application territorial du plan
- Article DG 2 Adaptations mineures
- Article DG 3 Division du territoire en zones

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

- Zone UA
- Zone UB et sous-secteurs UBa, UBb et UBac
- Zone UE

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Zone AU
- Zone AUa

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

- Zone A

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

- Zone N et sous-secteurs NL, Nca et Narc

TITRE 1

Dispositions générales

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-PAULIEN (HAUTE-LOIRE). Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 – ADAPTATIONS MINEURES

a) Adaptation mineure

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Elles ne peuvent porter atteinte aux droits des tiers.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Extension mesurée des bâtiments existants

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surfaces hors œuvre brute en surface hors œuvre nette. La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice d'une activité,
- La surface du terrain : plus le terrain est grand, moins l'interprétation est restrictive,
- La qualité du site : dans un site sensible ou à surveiller, il est fait preuve de vigilance dans l'étendue mais surtout dans les modalités d'extension.

ARTICLE DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central (bourg, hameau) ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- Zone **UA** : zones de bâti ancien du centre bourg et des hameaux.
- Zone **UB** : zone déjà équipée en partie construite correspondant aux extensions récentes du bourg et des hameaux et sous-secteurs **UBa**, **UBb** et **UBac** correspondant aux zones constructibles des hameaux.
- Zone **UE** : zone réservée aux activités industrielles ou artisanales.

b) **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE** : il s'agit de zones peu ou non équipées dans lesquelles les règles définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire et lier cette autorisation de construire à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement.

- Zone **AU** : zone d'urbanisation future de la Croix de la Dame.
- Zone **AUa** : zone d'urbanisation future avec orientations d'aménagement.

c) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- Zone **A** : secteur agricole

d) **LES ZONES NATURELLES A 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.

- Zone **N** : zone naturelle à protéger pour des raisons de paysage ou d'environnement et sous-secteurs :

NL réservé aux activités de loisir, sport et culture,

Nca où l'exploitation du sous-sol (carrière) est autorisée,

Narc protégé pour son intérêt archéologique.

ARTICLE DG 4 – AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS

Certains risques naturels ont fait l'objet d'arrêté de catastrophe naturelle et ont été identifiés : il s'agit de risques liés aux inondations, mouvements de terrains et gonflements d'argiles. Cependant, il n'existe aujourd'hui aucun Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune.

Au moment de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme, les documents identifiants ces risques sont informatifs et n'ont pas de valeur réglementaire.

Cependant, quelques recommandations générales sont énoncées dans ces documents, relatives aux aménagements possibles en direction des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre.

Si aucune étude géotechnique ou hydraulique n'est requise du seul fait de l'identification de ces risques, il est cependant rappelé aux pétitionnaires que toute construction ou aménagement doit être édifié dans les règles de l'art, conformément au Code de la construction et de l'habitation et qu'ils doivent prendre toutes les précautions pour assurer la stabilité des ouvrages et la sécurité des biens et des personnes dont ils sont responsables.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

LA ZONE UA est une zone dense correspondant aux secteurs anciens du bourg.

Dans ces secteurs, la forme urbaine et la qualité architecturale des bâtiments ont une valeur patrimoniale. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants en respectant leur caractère, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère (fonction de service du bourg).

Dans cette zone, certains terrains sont situés sur le site archéologique de Ruessium (voir périmètre défini au plan de zonage). Cette zone est totalement incluse dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA-2.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale des anciennes structures.
- Les constructions et aménagements à usage agricole en dehors de ceux des exploitations existantes.
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisir ainsi que les aires naturelles de camping.

ARTICLE UA-2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisées à la seule condition qu'elles soient liées à des activités commerciales, artisanales ou de service ayant un rapport avec la vie du bourg (boulangeries, commerces alimentaires, garages, pressing).
Pour les installations classées liées à d'autres activités, seul l'aménagement est autorisé sous réserve que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments faisant partie des sièges d'exploitations agricoles existants (y compris d'éventuels bâtiments neufs) sous réserve des dispositions des réglementations spécifiques en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 -ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques sont soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 : Assainissement

421 : Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété conformément au Code Civil.

4-3 : Réseaux secs

431 : Electricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) est réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Éclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en priorité à l'alignement existant des voies publiques ou privées, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie notamment pour rechercher une bonne ordonnance ;
- Pour l'extension limitée ou la reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas la distance prévue ;
- Pour l'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès ;
- Quand la commodité, la sécurité ou la salubrité publique imposent un recul à déterminer dans chaque cas ;
- Lorsque l'implantation est dictée par des indications particulières figurant au plan de zonage.

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau existant ou futur de la voie.

En cas de non-respect de l'alignement, la continuité est assurée par le maintien des hauts murs existants ou par la création de murs de clôtures à l'alignement de même importance et nature que ceux existants dans le contexte environnant.

ARTICLE UA-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre le long des voies existantes ou prévues au plan.

L'implantation devra respecter la trame parcellaire et suivre les alignements dominants.

La mitoyenneté est favorisée.

Dans les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes doivent s'intégrer au volume existant sauf impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+3 étages + attique ou combles aménageables.

Le choix de la hauteur devra tenir compte du gabarit des bâtiments voisins auxquels elle doit se rapprocher. Afin de favoriser l'épannelage des toitures, l'égout du bâtiment principal est situé entre celui du bâtiment le plus bas et celui du bâtiment le plus haut voisin.

Les demandes d'autorisation devront mentionner la hauteur des bâtiments situés de part et d'autre du projet sur une distance de 20 mètres.

Les extensions sur rue devront avoir au maximum la hauteur de la construction à laquelle elles sont directement accolées.

ARTICLE UA-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURES

Ce secteur étant entièrement inclus dans le périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP), c'est son règlement qui s'applique sur la totalité de la zone UA.

Les coloris des menuiseries extérieures devront être conformes aux échantillons déposés en mairie.

Cinq teintes ont été définies :

Bois naturel, Rouge, Gris, Bleu et Vert.

Les enduits de façade blancs sont interdits.

ARTICLE UA-12 – STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques. La capacité de stationnement devra répondre aux besoins de tous les bâtiments, sans déborder sur le domaine public, sauf impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés par des éléments d'essence locale.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

LA ZONE UB est une zone équipée en partie construite où les bâtiments sont en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux. Dans cette zone, certains terrains sont situés sur le site archéologique de Ruessium (voir périmètre défini au plan de zonage).

La zone UB est en partie incluse dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP) devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Deux sous-zonages UBa et UBb correspondent aux secteurs des hameaux. Le sous-secteur UBa est raccordé à un réseau d'assainissement collectif. Dans le sous-secteur UBb non raccordé, l'assainissement individuel est autorisé.

Il est créé un sous-secteur UBac concernant le « hameau du Chaland » afin de permettre la réhabilitation de la friche urbaine existante.

A proximité du périmètre du projet de réhabilitation et dans un rayon de 300 mètres, existent des plans d'eau artificiels qui génèrent le périmètre de préservation des rives naturelles. En application du deuxième alinéa de l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone UB du PLU exclut du champ d'application de l'article précité les dits plans d'eau en raison de leur faible importance.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB-2.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale des anciennes structures.
- Les constructions et aménagements à usage agricole en dehors de ceux des exploitations existantes.
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisir ainsi que les aires naturelles de camping.

ARTICLE UB -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisées à la seule condition qu'elles soient liées à des activités commerciales, artisanales ou de service ayant un rapport avec la vie du bourg (boulangeries, commerces alimentaires, garages, pressing).

Pour les installations classées liées à d'autres activités, seul l'aménagement est autorisé sous réserve que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

L'aménagement et l'extension des bâtiments faisant partie des sièges d'exploitations agricoles existants (y compris d'éventuels bâtiments neufs) sous réserve des dispositions des réglementations spécifiques en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB -3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques sont soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries devront être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères sauf dispositif technique en entrée d'opération pour la zone UBac.

Dans le secteur UBac : la voie d'accès principale est traitée telle une rue centrale en reprenant le dessin de la ligne ondoyante du Chaland. Cette épine dorsale est réalisée en enrobé de teinte sombre.

ARTICLE UB-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 : Assainissement

421 : Eaux usées

En zone UB et UBa toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

En zone UBb correspondant aux secteurs non raccordés à un réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

421 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété conformément au Code Civil.

En zone UBac, un dispositif collectif de traitement des eaux pluviales est mis en place à l'échelle du projet d'aménagement ou de construction.

4-3 : Réseaux secs

431 : Électricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) est réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Éclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB-5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes sauf dans le cas où l'élargissement des voies doit être pris en compte.

L'autorisation de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau existant ou futur de la voie.

Le long de la route Départementale N° 906, une marge de recul de 10 mètres par rapport au bord de la voie est exigée pour tous les bâtiments.

Dans le secteur concerné par la loi Barnier, le long de la Route Nationale N° 102, un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie est exigé de part et d'autre de la voirie en dehors des secteurs urbanisés et des secteurs soumis à dérogation dans les conditions prévues par l'article L 111 .1-4 du Code de l'Urbanisme pour lesquels la marge de recul est réduite à 35 m.

Dans le secteur UBac les constructions doivent être édifiées à 1.50m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le secteur UBac, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 2,50 mètres.
- soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UB-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes ne devront pas porter atteinte au bâti, aux constructions et paysages environnants.

ARTICLE UB-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2 étages + attique ou combles aménageables.

Les bâtiments annexes devront être de hauteur inférieure ou égale au bâtiment principal.

Pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 20 %, une adaptation pourra être tolérée sous réserve d'une bonne adaptation architecturale au terrain naturel et sous réserve de l'accord des Bâtiments de France pour les terrains situés en ZPPAUP.
Dans le secteur UBac, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE UB-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Sur les terrains situés dans le périmètre de la zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), c'est son règlement qui s'applique en totalité.

En zone UBac, les pavillons existants sont reconstruits pour certains, et réhabilités dans la mesure du possible à l'identique pour d'autres. Des évolutions architecturales mineures pourront être autorisées. Les logements partiellement construits, voir encore non bâtis, sont réalisés dans une des typologies d'habitations présente sur le site et sous réserve de l'accord de l'ABF.

En façade est autorisé le bardage bois horizontal. Les matériaux à forts reflets tels que les bardages métalliques sont interdits.

Les soubassements des constructions et terrasses pourront être habillés en pierres sèches locales sans jointoiement.

UB-11-1 Prescriptions générales

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

UB-11-2 Prescriptions particulières

a) Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite à ondes de couleur naturelle rouge brique ayant l'aspect et la forme d'une tuile canal traditionnelle. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments verriers (vérandas, piscines, serres).
- Les toits à un seul pan et les toitures terrasses sont interdits. Ils peuvent être toutefois autorisés pour des constructions annexes de faible importance (moins de 20 m²) ou comme élément restreint de liaison ou dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine (voir article UB 11-4).

b) Murs et enduits

Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué avec un mortier de grain grossier.

Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Pour les maçonneries de pierre apparentes, le rejointoiement est réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.

Les matériaux contemporains en façade tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés sous réserve de la production d'une étude architecturale spécifique tenant compte du bâti immédiat.

c) Descentes d'eau

Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduite au nombre minimum.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

d) Ouvertures

Les baies à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle plus haut que large de proportions sensiblement équivalentes à celles du bâti ancien. Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent : plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

En zone UBac :

Les menuiseries extérieures sont de teinte "ton bois", à adapter et harmoniser avec celle du bardage. Les volets sont battants. Leur teinte est à adapter et harmoniser avec celle du bardage.

e) Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.

En zone UBac :

- Les clôtures et les haies situées en bordure de voirie sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Celles entre parcelles sont limitées à 1,60 mètres. Elles sont exclusivement végétales, composées d'arbustes d'essences variées et locales en conformité avec le règlement du SPR. Les résineux sont interdits ainsi que les alignements continus de conifères, thuyas et cyprès.

- Les clôtures en périmètre du lotissement : les clôtures souples type grillage agricole tendu sur des piquets en bois devront être privilégiées. Les grillages types panneaux rigides sont à exclure (réservés aux sites industriels de périphéries de ville). Les murets ou murs bahuts sont à exclure aussi.

UB-11-3 Intervention sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme

Les adjonctions, extensions, surélévations des bâtiments identifiés devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. Les volumes principaux sont conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales sont respectées.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes par les mêmes matériaux que ceux du bâtiment.

UB-11-4 Expression « contemporaine »

Définition : Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles générales définies dans l'article UB 11-1 pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

Principe : les matériaux, par leur aspect et leur mise en œuvre, peuvent souligner les formes générales des volumes et leur donner une valeur non traditionnelle.

Les matériaux, par leur aspect, peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel).

D'une manière générale sont concernés :

- Les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- Ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés (toitures végétalisées par exemple) ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE UB- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre est fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

Les espaces dédiés au stationnement sont aménagés à l'entrée du site, en enrobé de couleur sombre.

En secteur UBac, il est exigé deux places de stationnement par logement nouvellement créé, étant précisé que les places visiteurs créées le long des voies internes sont comptabilisées pour le respect de cette norme.

ARTICLE UB- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues.
Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles). Les secteurs de Zoubiroux, Les Cayres et La Prade sont inclus dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP) dont le règlement est applicable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, habitations légères de loisir ainsi que les aires naturelles de camping.

ARTICLE UE-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient à fonction unique de gardiennage et non à usage d'habitation familiale.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques sont soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre un demi-tour aisé des véhicules.

ARTICLE UE -4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 : Assainissement

421 : Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux exigences du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

Toute extension d'activité doit être raccordée au réseau collecteur.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété.

4-3 : Réseaux secs

431 : Électricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) est réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Éclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une manière générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer à partir des limites d'emprises publiques ou privées communes.

Pour les zones UE situées le long de la Départementale N°906, une marge de recul de 10 mètres par rapport au bord de la voie est exigée.

Le long de la route Nationale N°102, sur le secteur Sud de la zone Le Gour Des Peyrouz concerné par la Loi Barnier, une marge de recul de 75 mètres est exigée à partir de l'axe de cette voie. Toutefois cette marge est réduite à 25 mètres à partir de l'axe en raison d'une dérogation validée par une étude paysagère conformément aux dispositions de l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres. Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UE lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

ARTICLE UE-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Le choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

ARTICLE UE-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre est en fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE UE -13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues si possible et les espèces locales sont privilégiées. Des rideaux de végétation pourront être exigés afin d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

LA ZONE AU est une zone qui correspond à la future zone d'activité intercommunale de Borne/Saint-Paulien sur le secteur de la Croix de la Dame. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagements ou de constructions compatibles avec une urbanisation globale de la zone telle que définie par des études préalables qui accompagnent ce projet.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toute construction est interdite dans l'attente de la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE AU-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'équipement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

D'une manière générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer à partir des limites d'emprises publiques ou privées communes.

ARTICLE AU-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres.

ARTICLE AU-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Non réglementé.

ARTICLE AU-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

LA ZONE AUa est une zone d'urbanisation future qui pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagements ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et à condition de respecter les orientations d'aménagement définies pour le secteur concerné dans le document 1-3 du PLU. Les conditions techniques, juridiques et financières sont établies en concertation avec les propriétaires privés et la collectivité locale qui ouvrira ou non ces zones à urbanisation. Une partie de la zone AUa est incluse dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP).

Quatre secteurs ont été définis :

1 - Le Lac

2 - 3 - 4 - Petit Lac.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article AUa-2 et notamment les activités agricoles, artisanales et industrielles, le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

ARTICLE AUa-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées la construction de bâtiments neufs et l'extension des bâtiments existants ainsi que leurs annexes (garages, local poubelles, chaufferie...etc) sous réserve :

- Qu'elles soient à usage exclusif d'habitation,
- Qu'elles soient intégrées dans un programme global d'aménagement par secteur (Lac 1 et secteurs 2, 3, 4 du Petit Lac),
- Qu'elles respectent les orientations d'aménagement exigées.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques sont soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUa -4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 : Assainissement

421 : Eaux usées

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée à un réseau collectif d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'aménagement global.

4-2 : Réseaux secs

431 : Électricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain.

432 : Télécommunications

L'ensemble des réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) est réalisé en souterrain.

433 : Éclairage public

L'ensemble des réseaux est réalisé en souterrain.

ARTICLE AUa-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes sauf dans le cas où l'élargissement des voies doit être pris en compte.

L'autorisation de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau existant ou futur de la voie.

ARTICLE AUa-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres,
- soit en limites séparatives jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE AUa-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes ne devront pas porter atteinte au bâti, aux constructions et paysages environnants.

ARTICLE AUa-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2 étages + attique ou combles aménageables.
Les bâtiments annexes devront être de hauteur inférieure ou égale au bâtiment principal.

ARTICLE AUa-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Sur les terrains situés dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), c'est son règlement qui s'applique en totalité.

AUa-11-1 Prescriptions générales

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les installations et ouvrage en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

AUa-11-2 Prescriptions particulières

a) Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite à ondes de couleur naturelle rouge brique ayant l'aspect et la forme d'une tuile canal traditionnelle. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments verriers (vérandas, piscines, serres).
- D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cadre défini à l'article AUa-11-3.

b) Clôtures

Trois types de clôtures sont autorisés :

- Clôture par grillage galvanisé éventuellement doublé d'une haie végétale au plus de même hauteur, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 mètres.
- Mur bas traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde-corps d'une haie végétale, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80 mètres.
- Mur haut plein de 1,50 mètres traité comme les façades des bâtiments. Ils devront être conçus avec simplicité et ne comporteront pas d'ouvertures (de type fenêtre, meurtrières ou autres fantaisies).

AUa-11-3 Expression « contemporaine »

Définition : Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles générales définies dans l'article AUa-11-1 pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

Principe : Les matériaux, par leur aspect et leur mise en œuvre peuvent souligner les formes générales des volumes et leur donner une valeur non traditionnelle.

Les matériaux, par leur aspect, peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel).

D'une manière générale sont concernés :

- les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés (toitures végétalisées par exemple) ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUa-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre est en fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE AUa-12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Les parcelles doivent être entretenues. Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

LA ZONE A est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Modification n°7 (approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30/04/2021) :

Les aménagements, extensions et annexes des maisons d'habitations existantes, pour une destination à usage d'habitations ou d'hébergements touristiques, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux maisons existantes et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations agricoles et l'extension des éléments existants à condition que leur installation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.
- Les annexes sont autorisées en dehors des extensions à condition que leur surface totale ne dépasse pas 40 m2 de surface hors œuvre brute.
- Les installations de tourisme à la ferme ne sont admises qu'à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante et uniquement par aménagement des bâtiments existants et limités à 150 m2 hors œuvre nette.
- Les locaux de transformation et de vente à condition d'être situés sur le site principal de l'activité de l'exploitation et d'être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble architectural cohérent avec ces derniers.
- Les installations de camping à la ferme ne sont admises qu'à condition d'être limitées à six emplacements et qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les retenues collinaires à condition de respecter la réglementation en vigueur.
- Les logements d'habitation ou de fonction ne sont autorisés qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de cette activité,
 - être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble architectural cohérent avec ces derniers.

- Sont autorisés également les constructions et l'aménagement de certaines installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur bonne intégration dans le site et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'accueil du public (exemples : salle des fêtes, écoles, salles de sports...).

- Sont autorisés également les aménagements, extensions et annexes des maisons d'habitations existantes, pour une destination à usage d'habitation ou d'hébergements touristiques, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions des maisons d'habitations existantes sont autorisées à la triple condition :

- que la surface de plancher avant travaux soit supérieure à 50 m²,
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante,
- que la surface de plancher finale ne dépasse pas 200 m².

Les annexes des maisons d'habitations existantes sont autorisées en dehors des extensions à condition que leur surface totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques sont soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les adaptations futures d'accès qui pourraient être nécessaires aux aménagements de voirie ne pourront être mis à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

4-2 : Assainissement

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, il devra créer un assainissement non collectif qui est soumis à l'avis du Syndicat des Eaux du Velay ou à tout organisme ayant en charge le réseau d'assainissement non collectif de la commune.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux exigences du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau).

4-3 : Réseaux secs

431 : Électricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) est réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Éclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux est réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe des voies publiques sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres. Une distance minimum supérieure peut être exigée pour l'aménagement de la voirie.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Le long de la route Départementale N°906, une marge de recul de 10 mètres par rapport au bord de la voie est exigée pour tous les bâtiments.

Dans le secteur concerné par la loi Barnier, le long de la route Nationale N°102, la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie ne s'applique pas pour les bâtiments d'exploitation agricole en application de l'article L 144.1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs 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 DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation comptée de l'égout de toiture au terrain naturel initial ne pourra excéder R+1 + attique + combles.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

A-11-1 Prescriptions générales

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

Ce secteur étant en partie inclus dans le périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP), c'est son règlement qui s'applique sur la zone concernée.

A-11-2 Prescriptions particulières

a) Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).

- Les toitures doivent être réalisées en éléments ayant l'aspect de tuiles de terre cuite à ondes de couleur naturelle rouge brique. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments verriers (vérandas, piscines, serres).

- Les toits à un seul pan et les toitures terrasses sont interdits. Ils peuvent être toutefois autorisés pour des constructions annexes de faible importance (moins de 20 m²) ou comme élément restreint de liaison.

b) Murs et enduits

Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué avec un mortier de grain grossier. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Pour les maçonneries de pierre apparentes, le rejointoiement est réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.

Les matériaux contemporains en façade tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés.

c) Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage « vert foncé » ou « brun foncé ».

ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre est fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE A-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues. Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques naturels et, d'autre part, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Dans cette zone, certains terrains sont situés sur le site archéologique de Ruessium (voir périmètre défini au plan de zonage). Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la Zone de Protection Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP). Une autre partie située au Nord Est de la commune est concernée par un classement Natura 2000.

Elle possède en outre trois sous-secteurs :

NL est un secteur à caractère touristique dans lequel il convient de concilier à la fois les nécessités de protection du site et celles de réaliser des équipements d'accueil et d'hébergement nécessaires à des activités de loisir et de sport.

Narc est un secteur situé à l'Est du hameau de Marcilhac qui correspond au premier site historique d'urbanisation de la commune qu'il convient de protéger et de mettre en valeur pour son intérêt archéologique.

Nca correspond à des terrains où l'exploitation du sous-sol (carrière) est autorisée.

Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP) s'applique en priorité sur la zone concernée.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article N-2.

ARTICLE N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisés à condition que leur clos et leur couvert soient assurés et que leur caractère ne soit pas modifié.

L'extension des bâtiments existants n'est également admise qu'à la triple condition :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m² hors œuvre,
- que la surface hors œuvre nette après travaux n'excède pas 50 % de la surface existante,
- que la surface de plancher finale ne dépasse pas 200 m² hors œuvre nette.

Les annexes sont autorisées en dehors des extensions à condition que leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de surface hors œuvre brute.

Dans le secteur NL sont seules autorisés toutes les installations, travaux, équipements et aménagements divers à condition d'être liés et nécessaires aux activités touristiques, de loisirs, de culture et de sport.

Dans le secteur Nca sont seules autorisés toutes les installations, travaux, équipements et aménagements divers à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

En ce qui concerne la carrière du Chabron et les terrains appartenant à ce domaine, sa reconversion est éventuellement autorisée pour la création d'un parc de loisir (animalier ou d'attraction ou sportif ou culturel).

Modification n°5 : approuvée par délibération du 09/04/2015

La remise en état de l'ancienne carrière de Pérouet (terrains cadastrés section BH n°166, 177 et 178) pourra s'effectuer par remblaiement avec des matériaux inertes (ISDI). Dans cette éventualité, les exhaussements au sol sont autorisés.

Dans le secteur Narc sont seules autorisés les installations, travaux, équipements et aménagements divers destinés à la protection du site et à la mise en valeur des découvertes archéologiques.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 – ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques sont soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

Les adaptations futures d'accès qui pourraient être nécessaires aux aménagements de voirie ne pourront être mis à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N-4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 : Assainissement

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, à la charge du pétitionnaire, au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, il devra créer un assainissement non collectif qui est soumis à l'avis du Syndicat des Eaux du Velay ou à tout organisme ayant en charge le réseau d'assainissement non collectif de la commune.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux exigences du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

Toute extension d'activité doit être raccordée au réseau collecteur.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété.

4-3 : Réseaux secs

431 : Électricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé...) est réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Éclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux est réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N-5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe des voies publiques sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres. Une distance minimum supérieure peut être exigée pour l'aménagement de la voirie.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Le long de la route Départementale N°906, une marge de recul de 10 mètres par rapport au bord de la voie est exigée pour tous les bâtiments.

Dans le secteur concerné par la loi Barnier, le long de la route Nationale N°102, la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public.

Cette marge ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE N-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres,
- soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE N-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N-9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions comptée de l'égout de toiture au terrain naturel initial ne pourra excéder R1 + attique + combles. Celle des autres bâtiments ne pourra être augmentée sauf pour les activités agricoles.

ARTICLE N-11 – ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE -CLÔTURES

A-11-1 Prescriptions générales

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

Ce secteur étant en partie inclus dans le périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP), c'est son règlement qui s'applique sur la zone concernée.

A-11-2 Prescriptions particulières

a) Toitures

- La pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).

- Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite à ondes de couleur naturelle rouge brique ayant l'aspect et la forme d'une tuile canal traditionnelle. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux éléments verriers (vérandas, piscines, serres).

- Les toits à un seul pan et les toitures terrasses sont interdits. Ils peuvent être toutefois autorisés pour des constructions annexes de faible importance (moins de 20 m²) ou comme élément restreint de liaison.

b) Murs et enduits

Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué avec un mortier de grain grossier. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Pour les maçonneries de pierre apparentes, le rejointoiement est réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.

Les matériaux contemporains en façade tels que les bardages métalliques ou bois apparents pourront être autorisés.

Ces prescriptions s'appliquent pour la totalité de la zone N et tous ses sous-secteurs (NL, Nca, Narc).

Pour les secteurs inclus dans le périmètre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvé (ZPPAUP), c'est le règlement ZPPAUP qui s'applique.

ARTICLE N-12 – STATIONNEMENT

Pour la totalité de la zone N et tous ses sous-secteurs (NL, Nca, Narc), le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et le nombre est fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE N-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour la totalité de la zone N et tous ses sous-secteurs NL, les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues sauf pour les sous-secteurs Nca et Narc. Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.