

Plan Local d'Urbanisme

Commune de L'ESCALE

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

POS partiel n°1

Approuvé le : 31 Mai 1976

Modifié le : 14 Mai 1980

Modifié le : 4 Mars 1986

Modifié le : 1^{er} Décembre 1999

Modifié le : 24 Mars 2005

Modifié le : 21 Novembre 2006

POS partiel n°2

Approuvé le : 29 Septembre 1992

Modifié le : 1^{er} Décembre 1999

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 28 Juin 2016



Claude FIAERT, Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 23 Mars 2017

Modification simplifiée approuvée par
délibération du conseil municipal du :
15 février 2021



Claude FIAERT, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	11
1. ZONE UA.....	11
2. ZONE UB.....	16
3. ZONE UC.....	20
4. ZONE UE	23
5. ZONE Us	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	30
1. ZONE AUB.....	30
2. ZONES AUC	35
3. ZONE AUF	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	42
1. ZONE A.....	42
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N".....	48
1. ZONE NN.....	48
2. ZONE NA.....	53
3. ZONE NB	56
4. ZONE NE	59
5. ZONE NT	63
ANNEXES.....	66
1. QUELQUES DEFINITIONS.....	66
2. RECOMMANDATIONS	68
3. NUANCIER FAÇADES	69

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de l'Escale.

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. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 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 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 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 : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres de village anciens.

Ub : zone équipée et agglomérée de développement urbain,

Uc : zone dédiée aux activités économiques

Ue : zone dédiée aux équipements publics et au logement

Us : zone d'activités sportives et de loisirs

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soumises à condition préalable

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

AUc : zone d'activités économiques, ayant les caractéristiques de la zone **Uc** et nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble

AUF : zone d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU.

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

Ar : zone agricole constructible pour les seuls bâtiments agricoles et les serres destinées aux cultures végétales. Les bâtiments d'habitation y sont interdits, y compris les logements de fonction.

Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Nn : zone naturelle à protection.

Na : zone naturelle avec un groupe d'habitations (hameau)

Nb : zone naturelle du barrage – installations de chantier

Ne : zone naturelle comportant une activité économique localisée en espace naturel ou agricole.

Nt : zone naturelle de mise en valeur du lac

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 (Mars 2017) – cf. annexes 53 et 54 – Risques naturels et technologiques.

Tout risque nouveau devra être pris en compte et pourra 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."

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 2 Avril 2008 est annexé au PLU (annexe 53). Le zonage du PPR est reporté sur les documents graphiques du PLU. Le règlement du PPR s'impose au PLU. Toute opération susceptible d'accroître le risque ou d'en créer un nouveau est interdite. En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages.

En dehors du zonage du PPR, toute construction est interdite dans une bande de 10m à partir des berges des torrents mentionnés sur les plans.

Toute construction est également interdite à moins de 50 mètres de l'axe du canal EDF.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux éventuels dispositifs de protection.

En matière de risques technologiques, **le Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRT)**, lié à la présence de l'usine industrielle d'ARKEMA de Château-Arnoux, a été approuvé le 15 Mars 2017 par arrêté préfectoral et est annexé au PLU (annexe 53).

Il définit un périmètre de vulnérabilité d'environ 1200 m de rayon autour de l'installation industrielle.

La commune de l'Escale est principalement touchée par les trois aléas technologiques indiqués ci-après (effets thermiques, toxiques et de surpression), sur la partie ouest de son territoire (plaine agricole).

Conformément à l'article L 515-23 du Code de l'environnement, il vaut servitude d'utilité publique et son règlement s'impose au PLU.

Les principaux dangers présents sur le site d'ARKEMA sont dus à la présence de résidus chlorés lourds et solvants lourds pouvant générer des effets thermiques, toxiques et de surpression en cas d'occurrence d'un phénomène dangereux, suite à l'apparition d'un événement redouté (défaillance technique).

En termes d'actions des pouvoirs publics, un volet d'actions (sur 4) est lié à la maîtrise de l'urbanisation autour du site d'ARKEMA. Le PPRT vise à la fois à l'information, la prévention et la protection des populations. Il définit des règles d'utilisation des sols compatibles avec l'activité de l'installation classée ARKEMA et les projets de développement locaux.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 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 152-3 du Code de l'Urbanisme).

§.II. Autres dispositions

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

Constructions et installations liées à la production d'énergie électrique : En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU.

C'est notamment le cas pour les constructions, installations, travaux et plus généralement pour toute intervention liée à la production d'énergie électrique en vue de la fourniture aux usagers.

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.

Les affouillements et exhaussements liés aux transports concernent tous les types et réseaux de transports et toutes les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés dans toutes les zones, éventuellement assortis de conditions particulières.

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Bâtiments existants soumis à l'Article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : Lorsqu'un immeuble bâti existant situé en zone Agricole ou Naturelle est désigné sur les documents graphiques(*) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet son changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'accord de l'une ou l'autre des commissions départementales compétentes en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).
- **Bâtiments d'habitation existants soumis à l'Article L 151-12 du Code de l'Urbanisme** : Les bâtiments d'habitation existant situés en zone Agricole ou Naturelle peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes, autorisées sous conditions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère de la zone, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **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.
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.
- **Secteurs soumis à l'Article L.151-15 (ex. L.123-1-5 II 4°) du Code de l'Urbanisme** :
Il est délimité, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage est fixé dans le règlement de la zone concernée.
- **Secteurs soumis à l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** :
Cette mesure s'applique soit à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments ou constructions isolées), soit à des espaces naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Elle figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, espaces naturels), sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.
 1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
 - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture
 - il est dérogé à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme
2. Concernant les espaces naturels, les prescriptions suivantes s'appliquent :
- tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces
 - pour préserver les continuités écologiques, toute construction y est interdite
 - dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits les remblais, les déblais et les drainages. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection ou de sécurisation (cf. ci-avant, art. 4 – *Prise en compte des risques*).

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 26 Mai 2015.
- ♦ 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 113-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 421-23 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 suivants). 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 ou sa destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel et date de moins de 10 ans.

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.
- ♦ 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.

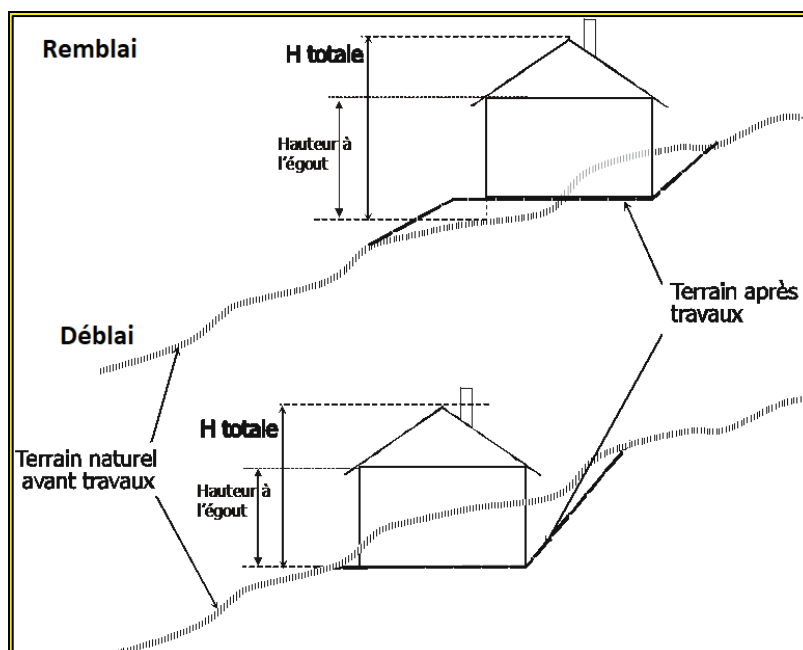
ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions:

♦ 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 111-27 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.

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure "Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute-Provence".

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 50 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 151-33 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 151-34 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.

En zones agricole A ou naturelles N, 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 aux centres anciens.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...)

La servitude L.151-19 s'applique sur toute la zone au titre des espaces bâtis.

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

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ Les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ 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, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation ou à déclaration, 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

- ♦ 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 installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants 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 ou à déclaration 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

- ♦ 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 soit sur l'alignement des voies, soit en continuité avec l'alignement des façades voisines
- ♦ 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,
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

ARTICLE Ua7 - 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 nouvelles doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Il est également admis une implantation sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 3 mètres. En fond d'unité foncière, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur limite, soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.
- ♦ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple.

2 - Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. 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 comprise entre 25 et 35 %. Les toitures adossées à un mur dominant ou à un dénivelé de terrain important peuvent ne comporter qu'une pente. Les croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises dans la limite de 30% du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal (possible sur plaque-sous-tuile ocre rouge).

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

3 - Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente. Les teintes doivent être traditionnelles et naturelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette en annexe).

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie ainsi que pour les bardages. Ces derniers sont limités à 50 % de la surface de la façade concernée.

4 - Les ouvertures

Sauf fonction particulière (vitrines, portes de garage, ...), les fenêtres dont la diagonale dépasse 0,80m ainsi que les portes et portes-fenêtres doivent être plus hautes que larges.

En dehors des rez-de-chaussée, les volets rabattants en façade sont recommandés. Les volets roulants sont tolérés à condition que le caisson soit architecturalement intégré.

En rez de chaussée, à défaut de volets rabattants, les ouvertures doivent présenter un encadrement de baie (peint ou bâti).

Les portes doivent être en bois ou d'aspect bois, pleines ou partiellement vitrées.

Les fenêtres et les volets doivent être en bois ou d'aspect bois naturel, lasurés ou peints, dans des teintes en harmonie avec la façade ou avec les façades voisines (pas de noir).

5 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger aux villages ruraux de la région.

6 - 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.

7 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement bâti tant par la hauteur que par les matériaux.

La hauteur totale des clôtures sur rue (hors mur de soutènement) doit rester inférieure ou égale à 2 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées sans mur de soutènement, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m sur rue,
- les clôtures mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1,40 m, surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie, d'une barrière bois ou d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur comprise entre 1,60 et 0,60 m,
- les grilles métalliques ou en ferronnerie ou les grillages maillés ou soudés, les haies.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement supérieur ou égal à 2 m, sont autorisées uniquement les clôtures mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement inférieur à 2 m, sont autorisés les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires dont la hauteur sur rue (mur de soutènement compris) ne pourra excéder 2,20 m. Ceux-ci pourront être surmontés d'un grillage maillé ou soudé.

A l'approche des carrefours les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.

Les murs existant de plus grande hauteur peuvent être restaurés sans modifier leur hauteur et, éventuellement, prolongés à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et sont libres, dans le respect du droit des tiers.

8 - Divers

La pose d'éléments extérieurs (climatiseur, pompe à chaleur...) peut être autorisée en toiture ou en façade, à une hauteur minimum de 5 m du sol et ne doit pas être situés en face d'une ouverture.

Ces éléments devront être masqués par un habillage permettant d'atténuer les nuisances sonores.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et être situé en dehors des voies.

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

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

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 -Surfaces et densités

Non règlementé.

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 collectifs et d'intérêt général,...).

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 constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant, industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ La création ou le développement notable d'activités agricoles, autres que celles visées à l'article Ub 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, 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, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et 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 nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants 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.
- ♦ l'extension limitée (20% de la surface maximum) des activités agricoles sans accroissement des 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.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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 principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des routes départementales. Les constructions annexes à l'habitation (garage, abri à bois, ...) non accolées à la construction principale, peuvent cependant s'implanter en alignement de voie publique communale si leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et leur hauteur sur rue 2,30 m.
- ♦ 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'1 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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

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

La pente des toitures est comprise entre 25 et 35 %. Les croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises sur une pente de toiture avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou de matériaux de même aspect et de couleur terre cuite.

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

3 - Les façades

Elles doivent être enduites (enduit fin) ou traitées en maçonnerie de pierre apparente. Les teintes doivent être traditionnelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette en annexe).

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'habillage ainsi que pour les bardages. Ces derniers sont limités à 50 % de la surface de la façade concernée.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger aux villages ruraux de la région

5 - 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 préférera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement bâti tant par la hauteur que par les matériaux.

La hauteur totale des clôtures sur rue (hors mur de soutènement) doit rester inférieure ou égale à 1,80 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées sans mur de soutènement, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m sur rue,
- les clôtures mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1,20 m, surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie, d'une barrière bois ou d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur comprise entre 1,40 et 0,60 m,
- les grilles métalliques ou en ferronnerie ou les grillages maillés ou soudés, les haies.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement supérieur ou égal à 1,80 m, sont autorisées uniquement les clôture mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement inférieur à 1,80 m, sont autorisés les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires dont la hauteur sur rue (mur de soutènement compris) ne pourra excéder 2,20 m. Ceux-ci pourront être surmontés d'un grillage maillé ou soudé.

A l'approche des carrefours les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.

Les murs existant de plus grande hauteur peuvent être restaurés sans modifier leur hauteur et, éventuellement, prolongés à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et sont libres, dans le respect du droit des tiers.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

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

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

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Ub 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

3. Zone Uc

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

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités économiques ou 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 ou non mentionnés à l'article Uc2,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des locaux de gardiennage,
- ♦ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestières,
- ♦ 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,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ 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 locaux de gardiennage sont limités comme indiqué à l'article Uc 14,
- ♦ 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.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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 3 mètres minimum de l'alignement.
- ♦ 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 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'1 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 des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

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.

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27%. Une seule pente est admise en cas de toiture accolée à un bâtiment dominant ou à un dénivelé de terrain important.

En cas de dimension inégale entre les pans de toiture, le plus petit pan ne peut être inférieur aux deux tiers du plus grand.

Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 30% de la couverture de la construction ou lorsqu'il s'agit d'un élément de liaison architecturale ou constructive entre des bâtiments de plus grands volumes ou plus élevés.

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.

2 - Les façades

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Le blanc, le jaune et les teintes trop claires sont interdits.

Sont admis les enduits et les bardages bois ou métalliques. Ceux-ci seront de couleur mate et soutenue.

Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement, elles devront présenter un aspect "fini".

L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit

Les façades de plus de 50m de longueur devront comporter au moins un décroché de plus de 1 mètre.

3 – Les clôtures

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles pourront atteindre 2,00 m de hauteur maximale pour des motifs de sécurité ou de préservation de l'activité.

Côté voirie, elles sont constituées d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 m de haut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

ARTICLE Uc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et être situé en dehors des voies.

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

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

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Uc 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

Les locaux de gardiennage sont limités comme suit :

- quantité : 1 par unité foncière, incorporé dans le bâtiment d'activités
- surface de plancher inférieure à 20 m².

4. Zone Ue

Caractère dominant de la zone : Zone réservée aux équipements publics et au logement.

La disposition de l'article L.151-15 (cf. p.4) s'applique sur tout le secteur (mixité sociale).

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 Ue2,
- ♦ Les constructions et installations destinées :
 - A l'habitation, à l'exception des logements de fonction et des programmes de logement collectifs ou groupés répondant aux conditions de l'article Ue2
 - A l'hébergement hôtelier
 - Au commerce, aux bureaux (hors équipements publics), à l'industrie ou à l'artisanat
 - A la fonction d'entrepôt,
 - A l'exploitation agricole ou forestière.
- ♦ 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, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue2,
- ♦ 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 Ue 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 de logements de fonction et les logements réalisés dans le cadre d'un programme de logements collectifs ou groupés comportant au moins 50% de logements aidés (locatifs sociaux ou primo-accession)
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement 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

CONDITION 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 différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies, soit en continuité avec l'alignement des façades voisines soit avec un recul minimum de 3 mètres
- ♦ 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,
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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'1 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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE Ue 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, sauf impossibilité technique liée aux fonctions des équipements publics :

1 - Volumétrie

Elle doit être simple.

2 - Les toitures

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

La pente des toitures est comprise entre 25 et 35 %. Les croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises sur une pente de toiture avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou de matériaux de même aspect et de couleur terre cuite.

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

3– Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente. Les teintes doivent être traditionnelles et naturelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette en annexe).

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie ainsi que pour les bardages. Ces derniers sont limités à 50 % de la surface de la façade concernée.

4– Les balcons et garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger aux villages ruraux de la région

5 - 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, teinte pierre). Les murs cyclopéens sont interdits.

6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement bâti tant par la hauteur que par les matériaux.

La hauteur totale des clôtures sur rue (hors mur de soutènement) doit rester inférieure ou égale à 1,80 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées sans mur de soutènement, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m sur rue,
- les clôtures mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1,20 m, surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie, d'une barrière bois ou d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur comprise entre 1,40 et 0,60 m,
- les grilles métalliques ou en ferronnerie ou les grillages maillés ou soudés, les haies.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement supérieur ou égal à 1,80 m, sont autorisées uniquement les clôture mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement inférieur à 1,80 m, sont autorisés les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires dont la hauteur sur rue (mur de soutènement compris) ne pourra excéder 2,20 m. Ceux-ci pourront être surmontés d'un grillage maillé ou soudé.

A l'approche des carrefours les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.

Les murs existant de plus grande hauteur peuvent être restaurés sans modifier leur hauteur et, éventuellement, prolongés à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et sont libres, dans le respect du droit des tiers.

ARTICLE Ue 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et être situé en dehors des voies.

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

5. Zone Us

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt général, à caractère sportif, touristique et de loisirs.

SECTION 1

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

ARTICLE Us 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, à l'exception de locaux techniques ou sanitaires et des constructions d'intérêt public nécessaires dans la zone, de ceux mentionnés à l'article Us 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Us 2.
- ♦ les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Us 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules épaves.

ARTICLE Us 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ♦ Les constructions techniques ou sanitaires doivent avoir un lien avec les activités sportives ou de loisirs.
- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements publics ou d'intérêt général à caractère de loisirs ou sportif,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports, aux équipements sportifs ou à la protection contre les risques naturels,

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE Us 4 – Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Us 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Us 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.
- ♦ 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 Us 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 soit sur limite séparative, 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 Us 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Us 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Us 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout. Elle n'est pas limitée pour les constructions et les équipements techniques nécessaires à la pratique des activités autorisées.

ARTICLE Us 11 - Aspect extérieur

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur flammée. Une seule pente est admise en cas de toiture accolée à un bâtiment dominant ou à un dénivelé de terrain important. En cas de dimension inégale entre les pans de toiture, le plus petit pan ne peut être inférieur aux deux tiers du plus grand.

La toiture terrasse est autorisée pour les bâtiments techniques pour des motifs fonctionnels.

Elle est également admise lorsqu'il s'agit d'un élément de liaison architecturale ou constructive entre des bâtiments de plus grands volumes ou plus élevés.

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.

2 - Les façades

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Le blanc, le jaune et les teintes trop claires sont interdits.

Sont admis les enduits et les bardages bois ou métalliques. Ceux-ci seront de couleur mate et soutenue.

Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement, elles devront présenter un aspect "fini".

L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit

3 – Les Clôtures

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE Us12 -Stationnement

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

ARTICLE Us 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces libres doivent être traités en espaces verts ou jardins.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us 14 – Surfaces et densités

Non réglementé.

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

3

1. Zone AUb

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est soumise à condition de réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements et constructions d'équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que les extensions mesurées (sous condition) sont possibles.

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

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 et d'intérêt collectif, tant que les conditions figurant à l'article AUb 2 ne sont pas remplies,
- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUab2,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant, 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,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges, et les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUab2,

ARTICLE AUb 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 III ci-après)

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III et IV 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 nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement 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 mentionnées au §II ci-dessus ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné, sauf dans les secteurs de Saint-André et de la Pause (n°6), où plusieurs opérations sont possibles, chaque opération doit porter sur au moins 5000m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

N° plan	Secteur	Localisation	Surface totale (ha)	Surface disponible
1	AUba	St André	1,40	1,40
2	AUba	Girauds	0,59	0,59
3	AUba	Girauds	0,60	0,60
4	AUba	le Crouas (centre)	0,53	0,53
5	AUba	Le Crouas/Vière	0,29	0,29
6	AUba	La Pause	1,78	1,78
7	AUba	Le Crouas (nord)	0,34	0,34

- ♦ Le nombre minimum de logements par opération est fixé à un par tranche de 800 m² en terrain plat et un par tranche de 1 000 m² pour les parties de la zone de pente supérieure à 12%.
- ♦ Chaque opération doit comporter au moins 10% d'espaces partagés en plus des voiries.

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

Non réglementé.

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 m. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des 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 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'1 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

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout.

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 :

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

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

La pente des toitures est comprise entre 25 et 35 %. Les croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises sur une pente de toiture avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou de matériaux de même aspect et de couleur terre cuite.

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

3 - Les façades

Elles doivent être enduites (enduit fin) ou traitées en maçonnerie de pierre apparente. Les teintes doivent être traditionnelles et naturelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette en annexe).

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie ainsi que pour les bardages. Ces derniers sont limités à 50 % de la surface de la façade concernée.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple. Sont interdits les balustres et garde-corps de style étranger aux villages ruraux de la région

5 - 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 préférera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement bâti tant par la hauteur que par les matériaux.

La hauteur totale des clôtures sur rue (hors mur de soutènement) doit rester inférieure ou égale à 1,80 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées sans mur de soutènement, sont autorisés :

- les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m sur rue,

- les clôtures mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1,20 m, surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie, d'une barrière bois ou d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur comprise entre 1,40 et 0,60 m,
- les grilles métalliques ou en ferronnerie ou les grillages maillés ou soudés, les haies.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement supérieur ou égal à 1,80 m, sont autorisées uniquement les clôture mixtes avec mur bahut en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage maillé ou soudé d'une hauteur maximale de 1,40 m.

Pour les clôtures, sur les voies publiques ou privées avec mur de soutènement inférieur à 1,80 m, sont autorisés les murs en maçonnerie d'aspect semblable à celui des façades de la construction principale ou à "pierre vue", avec couronnement (chaperon) en tuiles, pierres ou éléments de béton similaires dont la hauteur sur rue (mur de soutènement compris) ne pourra excéder 2,20 m. Ceux-ci pourront être surmontés d'un grillage maillé ou soudé.

A l'approche des carrefours les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.

Les murs existant de plus grande hauteur peuvent être restaurés sans modifier leur hauteur et, éventuellement, prolongés à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Les clôtures sur limites séparatives ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme et sont libres, dans le respect du droit des tiers.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

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

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

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

Au moins 10 % de la surface du secteur à urbaniser sera laissé libre de constructions et traité en espace collectif partagé paysager tel que décrit à l'article 13 du Titre I (espace vert, stationnement paysager, ...)

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AUb 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

2. Zones AUc

Caractère dominant de la zone : zone à urbaniser sous conditions, à vocation d'accueil d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition préalable de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics sont possibles.

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

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 AUc2 ne sont pas remplies,
- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUc2
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des locaux de gardiennage,
- ♦ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestières, ou aux fonctions d'entrepôt,
- ♦ 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,
- ♦ 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 AUc 2,

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

§.1. 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 et d'intérêt collectif 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 locaux de gardiennage dans la limite de un par unité foncière et de 20 m² de surface de plancher,
- ♦ 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 qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (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 3 mètres minimum de l'alignement.
- ♦ 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 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 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'1 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 réglementé.

ARTICLE AUc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout.

ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - Les toitures

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

La pente des toitures est comprise entre 25 et 35 %. Les croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises sur une pente de toiture avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou de matériaux de même aspect et de couleur terre cuite.

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

2 - Les façades

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Le blanc, le jaune et les teintes trop claires sont interdits.

Sont admis les enduits et les bardages bois ou métalliques. Ceux-ci seront de couleur mate et soutenue.

Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement, elles devront présenter un aspect "fini".

L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit

Les façades de plus de 50m de longueur devront comporter au moins un décroché de plus de 1 mètre.

3 - Les clôtures

Elles pourront atteindre 2,00 m de hauteur maximale pour des motifs de sécurité ou de préservation de l'activité.

Côté voirie, elles sont constituées d'un mur bahut de 0,40 à 0,80 m de haut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

ARTICLE AUc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et être situé en dehors des voies.

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

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

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

Les locaux de gardiennage sont limités à un par unité foncière et à 20 m² de surface de plancher incorporé dans le bâtiment

3. Zone AUf

Caractère dominant de la zone : zone d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU

SECTION 1

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

ARTICLE AUf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ 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 installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'Article AUf 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 AUf 2.

ARTICLE AUf 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis :

- ♦ Les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- ♦ 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.
- ♦ 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 AUf 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUf 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 m. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des 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 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 AUf 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 m des limites séparatives
- ♦ 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 AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUf 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUf 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout.

ARTICLE AUf 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

L'aspect extérieur de constructions doit être compatible avec les dispositions de l'article Ub 11 du Titre II.

ARTICLE AUf 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 – Surfaces et densités

Non réglementé.

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 où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles

Ac : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ar : zone agricole constructible pour les seuls bâtiments agricoles et les serres destinées aux cultures végétales. Les bâtiments d'habitation y sont interdits, y compris les logements de fonction.

Certaines constructions isolées remarquables (cabanons) sont soumises à l'article L.151-19 (ex L.123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme (cf. p.4, Titre I) au titre des espaces bâtis.

Elles figurent aux documents graphiques avec des graphismes particuliers. Les constructions ainsi désignées doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis. A défaut, les dispositions de l'article Ua 11 s'appliquent.

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 non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles mentionnées à l'article A 2.
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ 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 de plus de 1 500 m².

- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ♦ les dépôts de véhicules.

♦ **En secteur Aa**, toute construction et installation sauf les équipements publics indispensables, le changement de destination des constructions existantes désignées (*) sur les documents graphiques, l'extension mesurée des constructions d'habitation isolées existantes (mentionnées à l'article A 2) et les installations et aménagements agricoles sans constructions,

♦ **En secteur Ac**, toute construction et installation sauf celles nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

♦ **En secteur Ar**, toute construction et installation sauf celles nécessaires à l'activité agricole et maraîchère (serres de cultures végétales) et celles nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables, dans les conditions fixées à l'article A 2.

ARTICLE A 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)

Pour l'ensemble de la zone A :

- ♦ la reconstruction des constructions existantes sans changement de destination,
- ♦ la restauration sans changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ le changement de destination des constructions existantes désignées (*) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ l'extension mesurée des constructions d'habitation isolées existantes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme dans les limites fixées à l'article A14,
- ♦ les aménagements et installations techniques sans construction indispensables à l'agriculture,
- ♦ les aménagements et installations sans constructions, nécessaires à l'exploitation agricole,
- ♦ les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

Pour le secteur Ac exclusivement :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur Ar exclusivement :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles n'abritent ni logement ni hébergement.
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,

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

- ♦ les constructions et installations nécessaires aux services 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,
- ♦ l'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole.

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.
- ♦ Tout nouvel accès direct sur la RD4 est interdit.

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. 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.

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

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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.
Le long de la RD 4, classée réseau structurant, cette distance est portée à 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
Le long de la RN 85, cette distance minimum est fixée à 7 mètres pour les services publics et à 25m pour les bâtiments d'exploitation agricole désignés à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 50 m de l'axe du canal EDF.
- ♦ 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 (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
- ♦ 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 6)

- ♦ En secteur Aa, la hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.
- ♦ En secteur Ac, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout pour les habitations et 15 mètres au total pour les bâtiments agricoles
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

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

A. Cas général

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

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub) sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,60 mètres de hauteur.

B. Autres cas

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus. A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de terre cuite, rouge-orangé ou ocre-rouge nuancé. Une seule pente est admise en cas de toiture accolée à un mur dominant.

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.

2 - Les façades

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Le blanc et les teintes trop claires sont interdits.

Sont admis les bardages bois de couleur naturelle (recommandés) et, à défaut, les enduits ou les bardages métalliques. Ceux-ci seront de couleur mate et soutenue.

Par leur traitement, les façades devront présenter un aspect "fini". Les matériaux bruts (parpaings, briques, etc.) doivent être enduits ou doublés d'un bardage.

L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

Les façades de plus de 50m de longueur devront comporter au moins un décroché de plus de 1 mètre.

3 - Divers

Les clôtures 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.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques (*) et protégés au titre de l'article L.151-19 (ex L.123-1-5 III 2°) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 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 1.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront en essences locales ou champêtres.

Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Surfaces et densités

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

L'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, quand elle est autorisée, est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.

Exemple : Pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ;

Pour 240 m² de surface initiale : $35\% \times 100 \text{ m}^2 + 25\% \times (240 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2) = 70 \text{ m}^2$ autorisés

Les constructions d'habitation isolées existantes dont l'extension mesurée est permise au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme peuvent également bénéficier d'une annexe dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres et que son implantation soit limitée à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

Caractère dominant de la zone : Zone 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 ou des énergies renouvelables (sous conditions), soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Certaines constructions isolées remarquables (cabanons) sont soumises à l'article L.151-19 (ex L.123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme (cf. p.4, Titre I) au titre des espaces bâtis.

Elles figurent aux documents graphiques avec des graphismes particuliers. Les constructions ainsi désignées doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis. A défaut, les dispositions de l'article Ua 11 s'appliquent.

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 collectif ou nécessaires à l'exploitation forestière, pastorale ou à la production ou l'exploitation hydroélectrique.
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (✳) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,

ARTICLE Nn 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)

- ♦ la reconstruction des constructions existantes sans changement de destination,
- ♦ la restauration sans changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ le changement de destination des constructions existantes désignées (*) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ l'extension mesurée des constructions d'habitation isolées existantes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme dans les limites fixées à l'article N14,
- ♦ les exhaussements et affouillements soumis à autorisation 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 ou pastorale,
- ♦ les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation est impérative. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables dans la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ les aménagements et installations techniques sans construction indispensables à l'agriculture,
- ♦ l'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre1 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 naturel.

- ♦ Tout nouvel accès direct sur la RD4 est interdit.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

- ♦ La zone Nn n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'est envisagé ni création, ni extension ni renforcement 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.

De plus, 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.

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.
Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales.
Le long de la RD 4, classée réseau structurant, cette distance est portée à 35 mètres de l'axe pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
Le long de la RN 85, cette distance minimum est fixée à 7 mètres pour les services publics et à 25m pour les bâtiments d'exploitation agricole désignés à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ 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 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 (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
- ♦ 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 des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

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.

A. 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 leurs contraintes techniques ne peuvent correctement respecter les règles suivantes :

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,60 mètre de hauteur

B. Autres cas

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

1 - Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% en terre cuite, de teinte rouge-orangé ou ocre-rouge nuancé. Une seule pente est admise en cas de toiture accolée à un mur dominant.

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.

2 - Les façades

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Le blanc et les teintes trop claires sont interdits.

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

Par leur traitement et / ou leurs matériaux, les façades 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.

3 Clôtures

Les clôtures 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.

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et désignés sur les documents graphiques (*) et protégés au titre de l'article L.151-19 (ex L.123-1-5 III 2°) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.
Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Nn 13 – Espaces libres et implantations

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les haies seront en essences locales ou champêtres.
Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.
Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 – Surfaces et densités

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

L'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, quand elle est autorisée, est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.

*Exemple : Pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ;
 Pour 240 m² de surface initiale : $35\% \times 100 \text{ m}^2 + 25\% \times (240 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2) = 70 \text{ m}^2$ autorisés)*

Les constructions d'habitation isolées existantes dont l'extension mesurée est permise au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme peuvent également bénéficier d'une annexe dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres et que son implantation soit limitée à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

2. Zone Na

Caractère dominant de la zone : Hameau.

Il s'agit du hameau de Coulayès non desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Seule une adaptation ou une réfection sans accroissement des besoins en desserte est admise.

SECTION 1

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

ARTICLE Na 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 ou non mentionnés à l'article Na2,
- ♦ 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Na2,
- ♦ 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 Na 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous condition

- ♦ Dans la mesure où elles ne nécessitent ni la création, ni l'extension ni le renforcement des réseaux publics :
 - les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sans accroissement de surface
 - la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- ♦ 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 Na 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Na 4 – Desserte par les réseaux

♦ La zone n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'est envisagé ni création, ni extension ni renforcement des réseaux.

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera éventuellement 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'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'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

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

ARTICLE Na 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Na 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 différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies, soit en continuité avec l'alignement des façades voisines
- ♦ 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,
- ♦ Le dépasse de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

ARTICLE Na 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 soit sur limite séparative, 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 Na 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE Na 9 - Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE Na 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout.
- ♦ Pour les constructions existantes, la hauteur à l'égout doit être identique à l'existant avec une tolérance de plus ou moins 0,25 mètres.

ARTICLE Na 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. Elles servent de référence pour les adaptations et réfections.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées :

Les dispositions de l'article Ua11 s'appliquent.

ARTICLE Na 12 - Stationnement

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

ARTICLE Na 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Na 14 – Surfaces et densités

Hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général dans les conditions définis à l'article Na 2, aucune création de surface supplémentaire n'est autorisée.

3. Zone Nb

Caractère dominant de la zone : Zone réservée à l'entretien des ouvrages hydroélectriques.

Il s'agit d'une zone nécessaire aux chantiers successifs d'entretien des ouvrages de la Moyenne Durance.

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

ARTICLE Nb 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 services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à la production ou l'exploitation hydroélectrique.
- ,
- ♦ Sauf s'ils servent à l'hébergement provisoire du personnel pendant le temps du chantier, 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,

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

Les installations et constructions autorisées doivent être nécessaires aux chantiers successifs d'entretien des ouvrages hydroélectriques de la Moyenne Durance.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Nb 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent.

ARTICLE Nb 4 - Desserte par les réseaux

- ♦ La zone Nb n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'est envisagé ni création, ni extension ni renforcement 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 Nb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Nb 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 10 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales et à 25 mètres pour la RN 85.
- ♦ 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 Nb 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 (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nb 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.

Les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage.

Les teintes seront mates et sombres. Teintes claires et réfléchissantes à proscrire.

Les constructions seront autant que possible dissimulées par la végétation.

ARTICLE Nb 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

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

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

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1.

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.
- ♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nb 14 – Surfaces et densités

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 800 m² de surface de plancher.

4. Zone Ne

Caractère dominant de la zone : Secteur comportant une activité économique, localisé en espace naturel ou agricole.

Les zones **Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions à usage d'activité économique, avec ou sans habitation, qui peuvent se développer dans certaines limites.

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent.

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

ARTICLE Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles mentionnées à l'article Ne 2,
- ♦ Le changement de destination des constructions qui serait non conforme 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 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, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 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 Ne 2,

ARTICLE Ne 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques et habitations) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique.

- ♦ En complément des surfaces existantes à l'approbation du PLU, les extensions, à usage d'activités ou d'habitation, dans les limites suivantes :
 - l'emprise au sol des constructions complémentaires, tous usages confondus, ne doit pas dépasser 5% de l'unité foncière concernée.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou liées à l'activité économique et compatible avec les occupations du sol proches (agriculture, habitat, ...),
- ♦ 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 Ne 3 - Accès et voirie

Les dispositions 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,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Ne 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 :

- Pour toute construction ou installation non desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées. 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.

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 Ne 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ne 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 10 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales et à 25 mètres pour la RN 85.

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 Ne 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'1 mètre,

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 10 mètres. Cependant, l'extension d'une construction peut être réalisée à la même hauteur que la construction initiale.

♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Ne 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les extensions seront réalisées soit dans le volume existant, soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante. Par défaut, les règles architecturales de la zone Uc s'appliquent (article Uc 11).

ARTICLE Ne 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 – Surfaces et densités

Rappel :

En matière de capacité d'accueil de la zone, les règles suivantes s'appliquent :

- ♦ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques et logements) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique.
- ♦ En complément des surfaces existantes à l'approbation du PLU, les extensions, à usage d'activités ou de logement, dans les limites suivantes :
 - l'emprise au sol des constructions complémentaires, tous usages confondus, ne doit pas dépasser 5% de l'unité foncière concernée.

5. Zone Nt

Caractère dominant de la zone: zone naturelle de mise en valeur du lac

La zone **Nt** a vocation à accueillir des équipements légers liés à l'observation et à la mise en valeur du lac.

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

ARTICLE Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation du secteur ou non mentionnés à l'article Nt2.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes et les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, autres que celle visées à l'article Nt2.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nt 2,

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

- ♦ Les installations, ouvrages techniques et constructions doivent être correctement insérés dans l'environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- ♦ Les équipements légers d'observation et de mise en valeur du lac
- ♦ 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 classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement 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,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nt 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nt 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Nt 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Nt 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 m. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des 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 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 Nt 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'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nt 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nt 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout.
Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nt 11- Aspect extérieur

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

Sauf impératifs techniques, les constructions et installations seront réalisés en bois.

ARTICLE Nt 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nt 14 – Surfaces et densités

La surface de plancher des constructions est limitée à 40 m² pour l'ensemble de la zone.

Annexes



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".

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, culturel, 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.

PLATEFORME

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

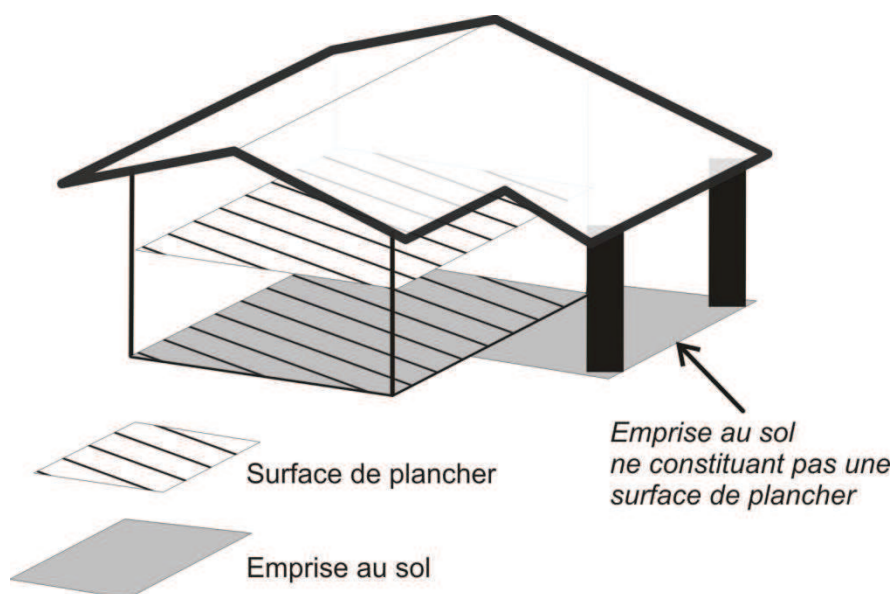
SURFACE DE PLANCHER

(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

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 régalée sur le sol. Les terrassements devront toujours être limités à la stricte emprise de la construction.

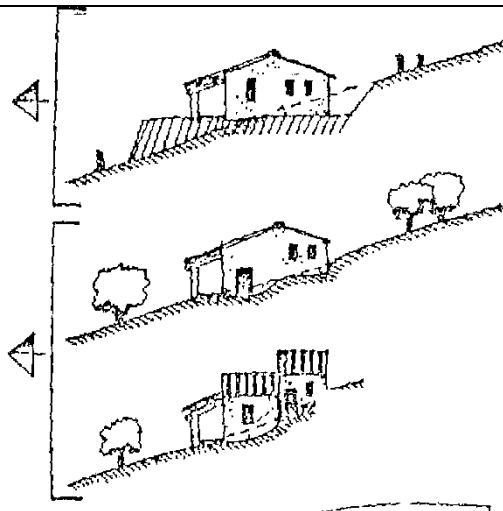
ADAPTATION AU SOL

Mauvaise adaptation

- cette construction ne respecte pas le terrain (plateforme)
- bouleversement du terrain, création d'un talus artificiel instable- végétation existante détruite.

Adaptation correcte

- adaptation au sol étudiée
- construction par 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 de la construction



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



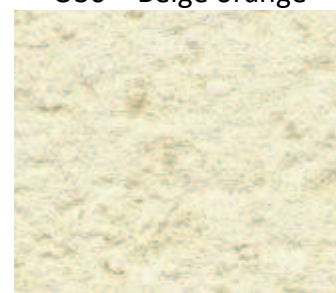
T50 – Terre de sable



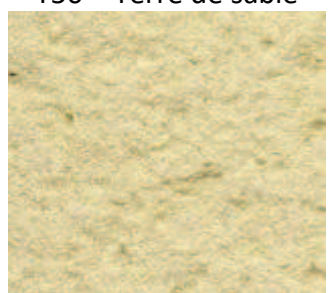
O10 – Sable



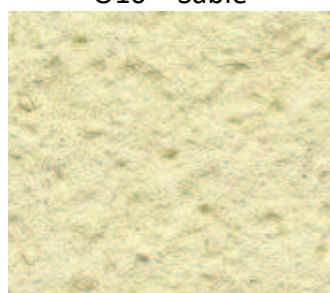
J39 – Sable athène



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale