

COMMUNE DE BURDIGNES (LOIRE)
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

4- Règlement

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	1
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « ZONES U »	33
<u>ZONE Ua</u>	33
<u>ZONE Uc (Uci, Uc1)</u>	36
<u>ZONE UF</u>	39
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »	41
<u>ZONE AUap</u>	41
<u>ZONE AUb</u>	44
<u>ZONE AUL</u>	48
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES « ZONES N »	50
<u>ZONE N (Ni)</u>	50
<u>ZONE NH (NHp)</u>	52
<u>ZONE NU</u>	56
<u>ZONE NF</u>	59
<u>ZONE NL</u>	62
<u>ZONE Ne</u>	64
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »	66
<u>ZONE A (Ai, Aa)</u>	66

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du PLU (Dispositions Générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones. Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1- Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Uc, AU, AUa, AUb, AUI,...)

2- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA
- UC
- AUap, AUb
- AUI
- N, NH, NU, NF, NL, NE
- A

3- Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes. Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'art.1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'art.9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

4- Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

- **Art.1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- **Art.2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
- **Art.3** : Accès et voiries
- **Art.4** : réseaux
- **Art.5** : Caractéristiques des terrains
- **Art.6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Art.7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Art.8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Art.9** : Emprise au sol
- **Art.10** : Hauteur
- **Art.11** : Aspect extérieur des constructions
- **Art.12** : stationnement
- **Art.13** : espaces libres et plantations
- **Art.14** : coefficient d'occupation du sol

5- **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour comprendre le contexte général.

- les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - les espaces boisés classés définis à l'art.L.130-1
 - les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturel, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols
 - les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées
 - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
 - les emplacements réservés pour des programmes de logements
 - ... (cf. art.R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme).
- les annexes qui à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - les servitudes d'utilité publique
 - la liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création
 - les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
 - les zones d'aménagement concerté
 - le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé
 - le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'artR.123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme. L'article R123-10-1 ne s'applique pas aux lotissements de la commune. Les règles d'urbanisme seront donc appréciées lot par lot.

DG1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN : Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BURDIGNES.

DG2 : EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

A- Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

* Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat

* Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme

* Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

* Prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque

* Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

* Refus pour desserte insuffisante

* Contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions

* Délivrance du Permis de Construire dans le respect des préoccupations d'environnement

* Prise en compte de la directive d'aménagement national

B- Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme les articles du Code de l'Urbanisme et du Code du Patrimoine qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

C- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (plan et liste annexés au dossier PLU)
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
- les dispositions de la loi du 1^{er} août 2003 et son décret d'application qui modifie la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal. A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement à la préfecture de région, direction des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'art.322-3-1 du Code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).
- le règlement sanitaire départemental
- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage

suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'art.682 du Code civil.

DG3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'Urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art.R.123-5- Les zones urbaines sont dites « zones U » : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter.

Art.R.123-6- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone AU indicée : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Zone AU : Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Art.R.123-7- Les zones agricoles sont dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Art.R.123-8- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'art.L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de Coefficient d'Occupation des Sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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 espaces boisés classés : ils sont repérés selon un quadrillage conformément à la légende sur les plans de zonage.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan de zonage sont énumérés sur une liste jointe dans le PLU.

DG4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

A/ Les dispositions des art.3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Selon l'art.L.123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Par « adaptations mineures », il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux art.1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

B/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DG5 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Le P.P.R.N.I. n'étant pas à ce jour établi, toute autorisation d'occupation des sols dans la zone submersible de la Déôme sera soumise à la cellule risques de la D.D.T. Loire. A l'intérieure des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la D.D.T., sont délivrées en application des principes des circulaires :

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

DG6 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE : La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

DG7 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS : Conformément aux art.R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

DG8 : ACCES ET VOIRIE

ACCES : Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIES

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

1- Limitation des accès

Le long des routes départementales n°22, n°29 et n°503, la création et la modification des accès seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire au titre du Code de la Voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des Routes Départementales qu'elles soient en rase campagne ou en agglomération.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Les accès sur la Route Départementale seront interdits lorsqu'ils sont possibles sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- * Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m
- * Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

2- Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

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

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

* Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

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

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

* Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette,...) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

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

3- Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route : Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre,...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Délégation aux infrastructures).

4- Mesures concernant le stationnement : Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les doubles sens et à 3,05 m pour les sens uniques.

5- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales : Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre : le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales et la création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

6- Tableau des marges de recul

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des Routes Départementales en dehors des limites d'agglomération.

- 15 m de l'axe de la RD 22 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la RD29 pour toutes les constructions
- 25 m de l'axe de la RD503 pour les habitations
- 20 m de l'axe de la RD503 pour les autres constructions

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

DG9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec



les réglementations en vigueur et autorisation préfectorale ou déclaration à la DDASS.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être

raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

- L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel adapté, conforme aux réglementations en vigueur, et conforme au schéma d'assainissement communal. Une étude à la parcelle pourra être exigée afin de déterminer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Le système d'assainissement autonome réalisé pourra être contrôlé afin qu'il ne constitue pas un risque de contamination des ressources en eaux privées.

Eaux pluviales

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public, s'appliquent les prescriptions du Code Civil (Articles 640 à 645 et 681).

DG10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Art.11 commun à toutes les zones

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'art.11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simple conseil. Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple».

1. Intégration au site

INTERDICTIONS COMMUNES

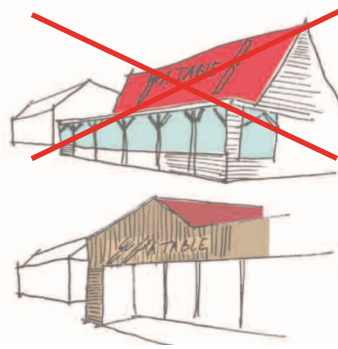
Sont interdits :

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails (exemple de construction de type sont d'un type régional affirmé étranger à la région : « chalets » et madriers à assemblage croisé)
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

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

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple de bâtiment faisant office de signalétique

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

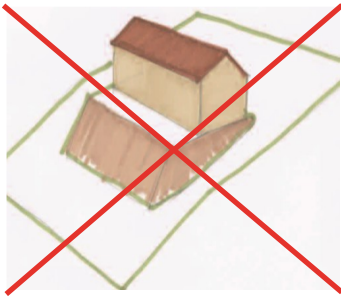
- 1- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- 2- Le gabarit et la forme des volumes
- 3- La forme et les couvertures des toitures
- 4- L'organisation et l'aspect des façades
- 5- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques,...

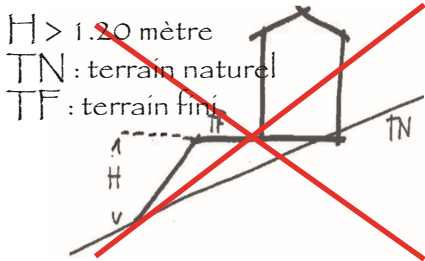
Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre



Exemple, hauteur de talus supérieure à 1,20 m



$H > 1.20$ mètre

TN : terrain naturel

TF : terrain fini



Exemple d'encrochements de type cyclopéen

document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'Urbanisme y faisant référence.

2. Adaptation du bâti à la pente

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- les talus visibles de plus d'1,2 m de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, qu'elle que soit la pente du terrain naturel
- les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes qui la composent dans la pente naturelle.

Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15%, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.

Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15%, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en œuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie

enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale

RECOMMANDATIONS

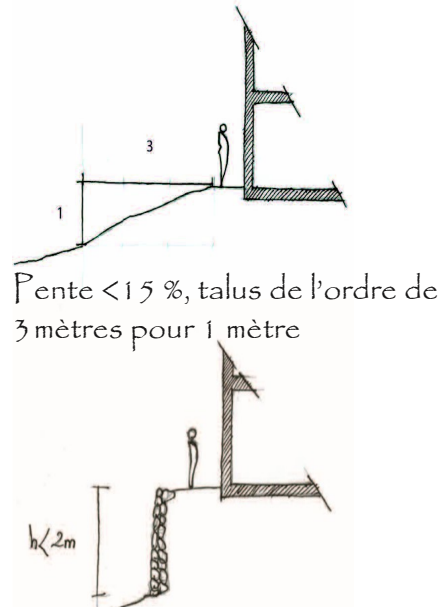
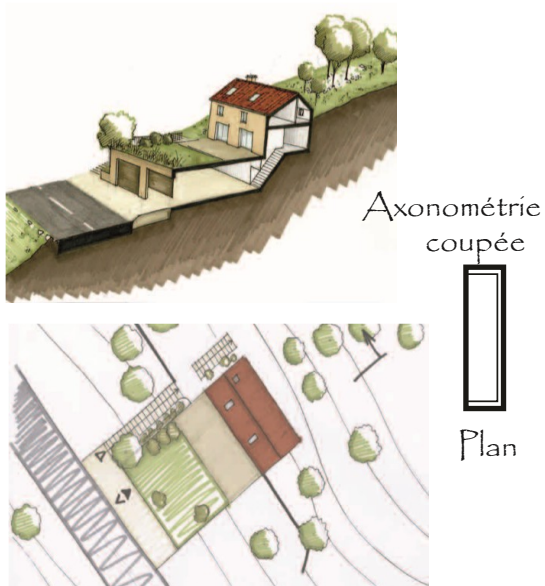
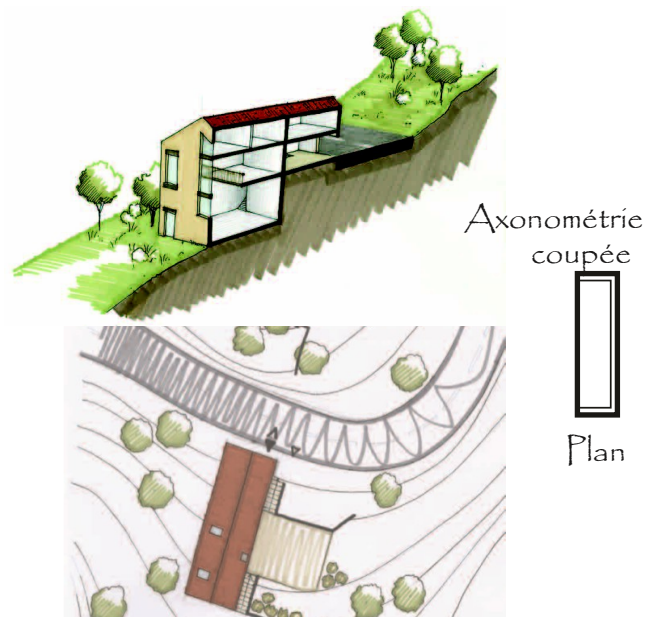
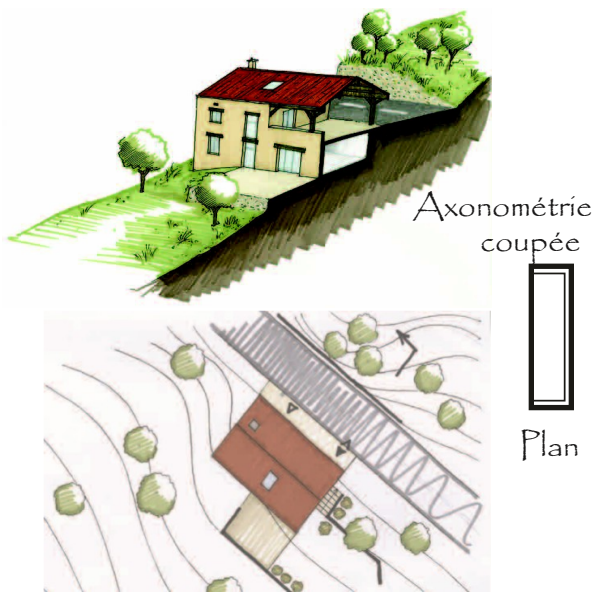
Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais

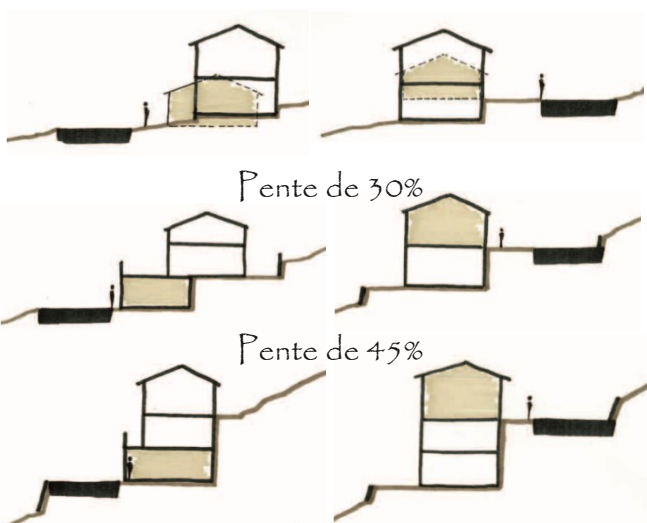
- implantation des volumes bâtis parallèle aux courbes de niveau
- positionnement du sens de faitage parallèle à la pente naturelle du terrain
- implantation du volume bâti le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue

Pente >15%, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres

Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle



Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plateformes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.



Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

Exemple d'aménagement des a bords de la maison sur un terrain en pente.

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vectrice d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques, qui en aucun cas pourront être retrouvées sur un terrain plan.

3. Volumes

a) La forme

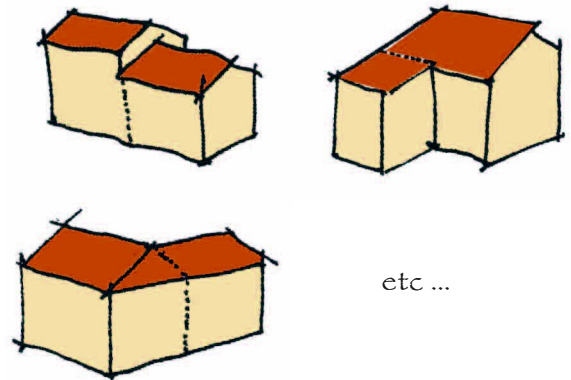
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les bâtiments doivent être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

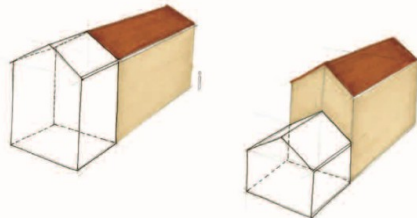
Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle

Exemple de bâtiments aux volumes simples →)

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs



volumes.

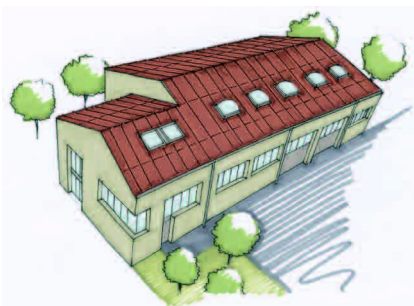


Exemple d'adjonction

← Exemple de surélévation

Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est



liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.

← Exemple : habitation et activité, cohérence du traitement architectural



RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant.

← Exemples : Insertion en rupture par rapport au contexte peuvent nécessiter des gabarits plus importants



Inscription en continuité par rapport au contexte →

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous)

Thermique du bâtiment : Par ailleurs, un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage

b) La toiture

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdit :

- les ouvertures non intégrées
- les éléments emblématiques

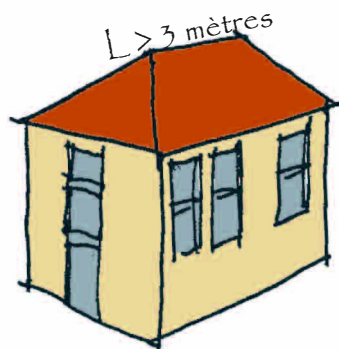
à la pente du toit

en toiture



Ouvertures non intégrées à la pente du toit

sur



PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés une même parcelle → H > 6 mètres



A l'exception des toitures terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe. → Exemple de toiture présentant 4 pans

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six

mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

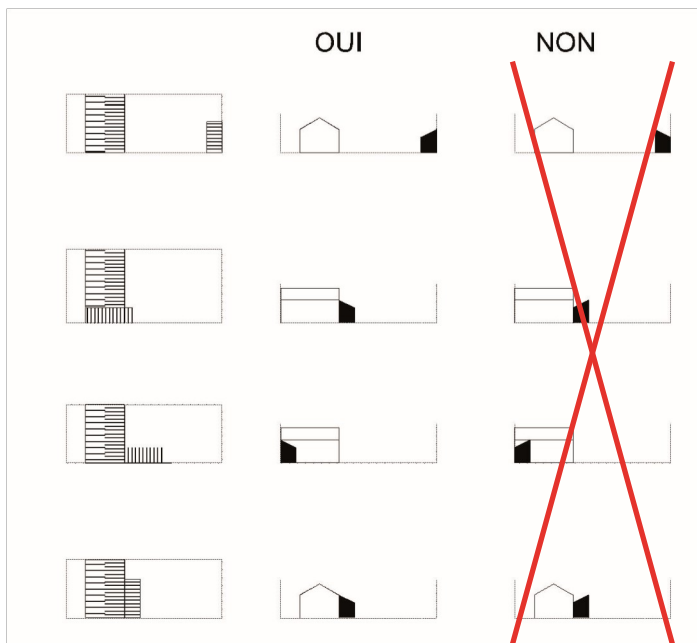
Exemple de toiture une pente accolé à un volume principal →

Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme à l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison

du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.

← Toiture une pente accolée ou implantée en limite



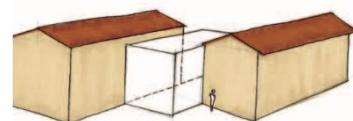
autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ou
- en jonction immédiate avec le terrain naturel ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes.

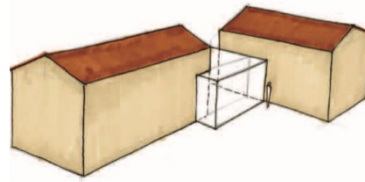
Les toitures terrasses accessibles et aménagées ou végétalisées ne sont



Exemples de volume de jonction entre bâtiments →



← Exemples de volume annexe en jonction avec le terrain naturel



Les
sont
- de tuiles
terre cuite de base rouge ou nuancé ou
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

couvertures de toiture
constituées :
« canal » ou romanes en

Rouge



Rouge Nuancé



Vieux Toits



Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures

existantes.

Les toitures en shed présentant un intérêt patrimonial sont maintenues et remises en état.

à
ou

(la

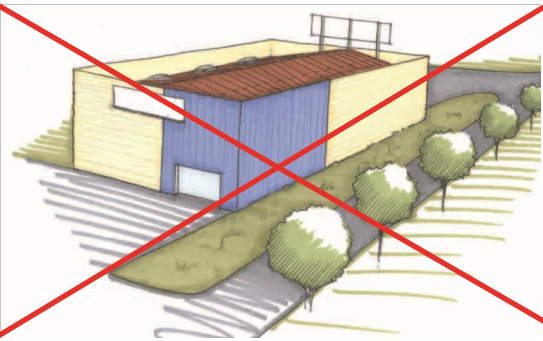


Exemple de toiture en shed → **Cas particulier des bâtiments** **usage d'activité économique** **d'équipement neufs**

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45%) sous réserve que leur

aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel. Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris, bruns ou rouge tuile.

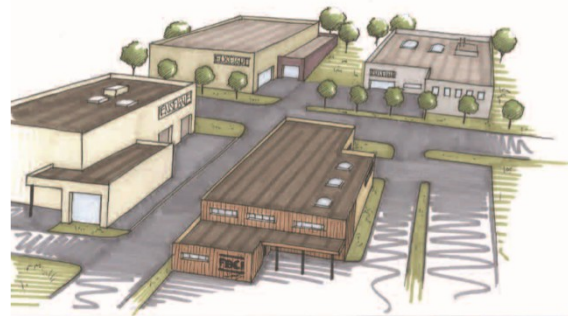


Les
bâtiments
de type
« boîtes à
chaussures
» sont
vivement

déconseillés



Exemple : insertion d'un bâtiment d'activité dans un
tissu de bourg



Insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de
zone d'activité

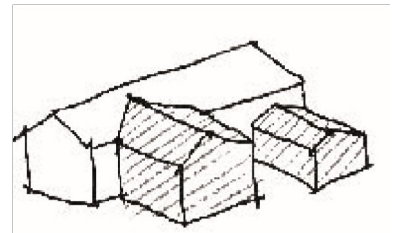
RECOMMANDATIONS

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volume, façades, percements,...), les extensions peuvent être envisagées selon les exemples ci-contre :

1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe est de 1 m au moins.

3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture.

4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de



noues.

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de

la composition globale des façades.



Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, hauteurs des toitures terrasses, ...). Dans le cas où aucune côte d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

Concernant les toitures terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation

du CO2 et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

← Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Toutes les précautions de mise en œuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

Il existe trois types de toitures végétalisées :

- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives

Type de toiture	extensive	Semi intensive	intensive
Pente de la toiture	0 à 20%, jusqu'à 45% si aménagements spéciaux	0 à 20%	0 à 5%
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Epaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sedum, mousses et graminées	Variée : sedum, mousse, graminées, arbrisseaux,	Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage,

		plantes basses, gazon,...	graminées, petits arbustes, arbres, ...
entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable : taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille,...)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	intéressante	Très intéressante

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de microreliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.

(Sources : <http://www.biodiversiteetbati.fr>)

3. Façades

a) Les ouvertures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- les linteaux cintrés et les volets rabattus avec parties cintrées →
- les caissons de volets roulants faisant saillies sur la façade →

PRESCRIPTIONS COMMUNES

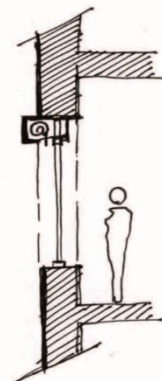
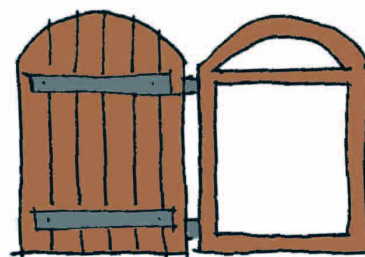
Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

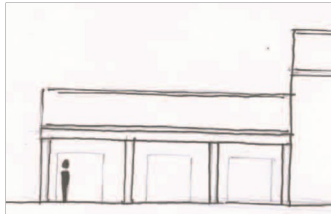
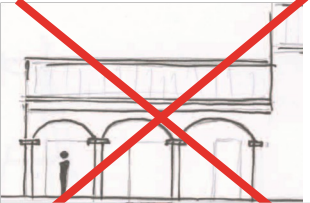
Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.

Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Toutes les ouvertures (portes, portes fenêtres, fenêtres, galerie, avancées de toitures, terrasses couvertures, préaux) doivent être couvertes d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil de bœuf, jour de souffrance sont autorisés dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.



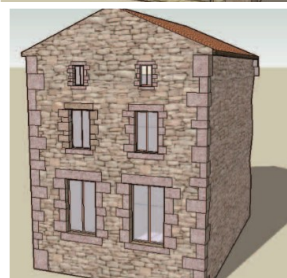


La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre « Eléments extérieurs »).



Cas particulier des bâtiments existants

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.



Linteaux cintrés et linteaux droits

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Le pétitionnaire doit joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures pour juger de leur qualité.

La taille et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenues sauf à en justifier l'incapacité technique.

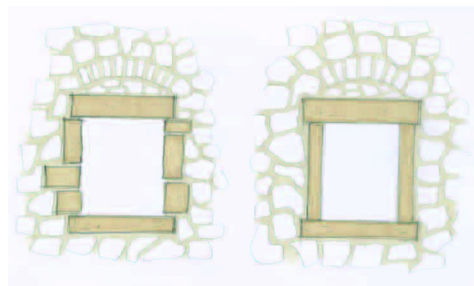


Composition de façade contemporaine



Grande ouverture favorisant l'apport solaire passif

Exemple de jambages et linteaux en pierre



Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possible

RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

- socle/rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).

Exemple : couronnement, étages ,
soubassement →

Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

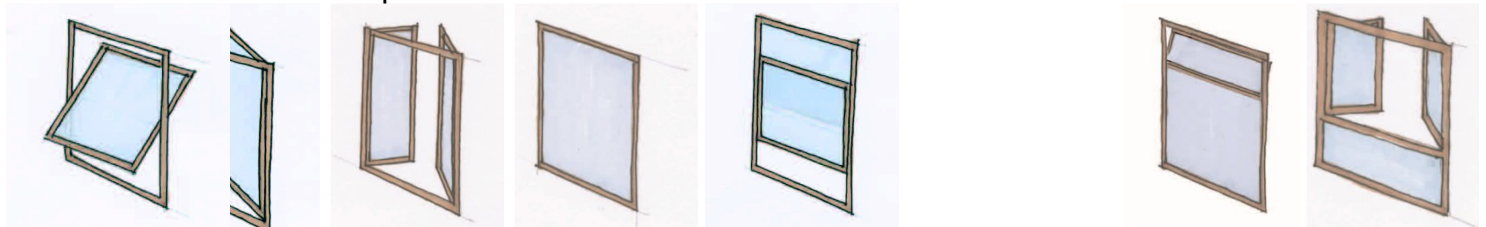
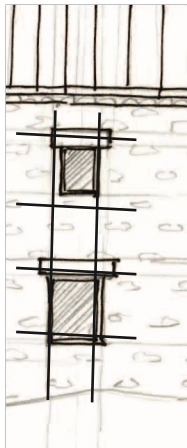
Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mis en œuvre sur le territoire du parc (ex. : briques) et peuvent être mises en œuvre dans le cadre de réhabilitations.

← Exemple ordonnancement des façades

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre « Eléments extérieurs »).

Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



Menuiserie à la française, un vantail

Menuiserie à la française, deux vantaux

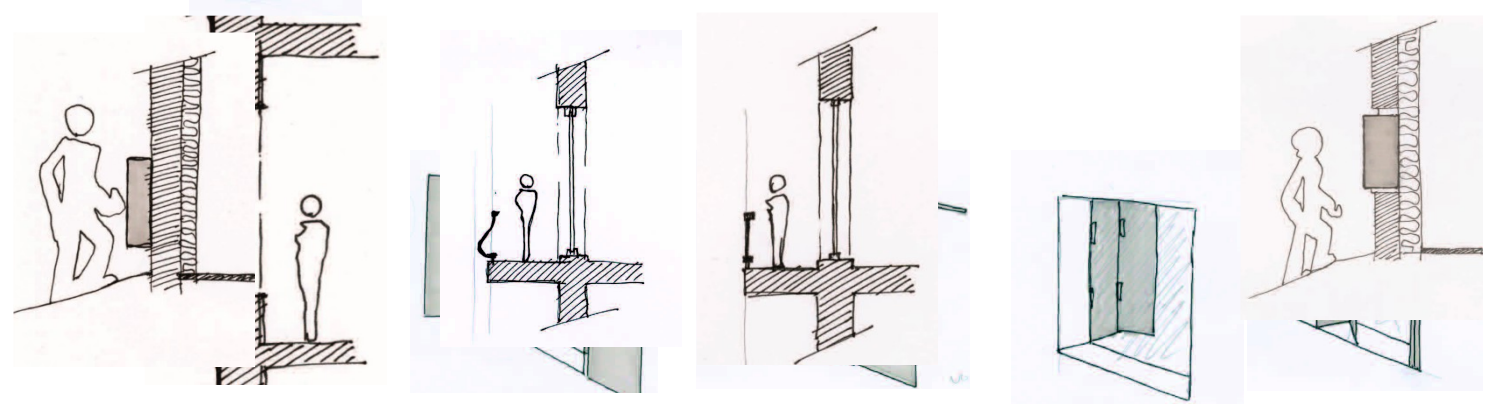
Chassis fixe

Menuiserie en guillotine

Menuiserie oscillo-battante

Menuiserie avec imposte oscillo-battante

Menuiserie mixte



Volets roulants

Volets rabattus en façade

Volets coulissants

Volets intérieurs

Volets dépliant

Exemple de différents types d'ouvrants et d'occultants

D'une manière générale, les menuiseries en aluminium sont plus polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts thermiques). De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'art.R-111-50 issu de l'art.L.111-6-2 de la loi du Grenelle de l'environnement.

b) Les éléments extérieurs

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- les caissons de volet faisant saillie en façade
- les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- les gaines de cheminées en saillie et en façade
- tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.

← Épis de faîtage

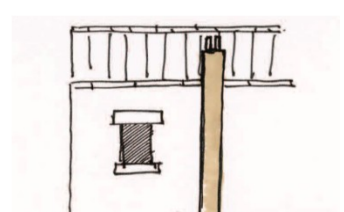
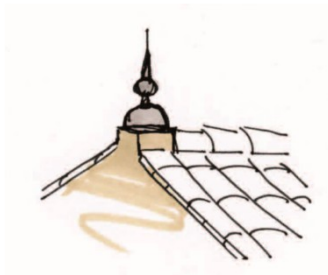
Cheminée en façade →

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps

doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que Ventilation Mécanique Contrôlée, Pompes A Chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture



Volets roulants en saillie

Garde-corps sous plusieurs plans

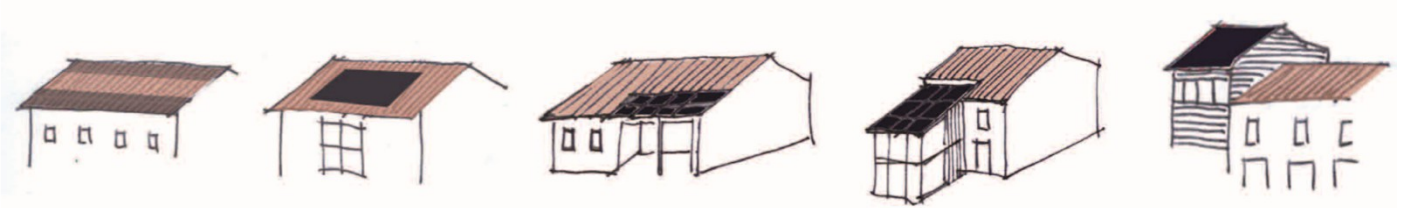
Garde-corps sur un seul plan

Élément non intégré à la façade

Élément intégré à la façade

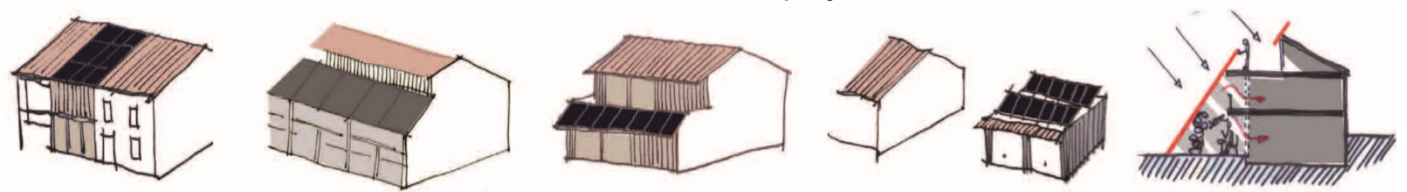
RECOMMANDATIONS

Concernant les panneaux solaires PhotoVoltaïques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation,...

Exemple d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil, ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemple d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

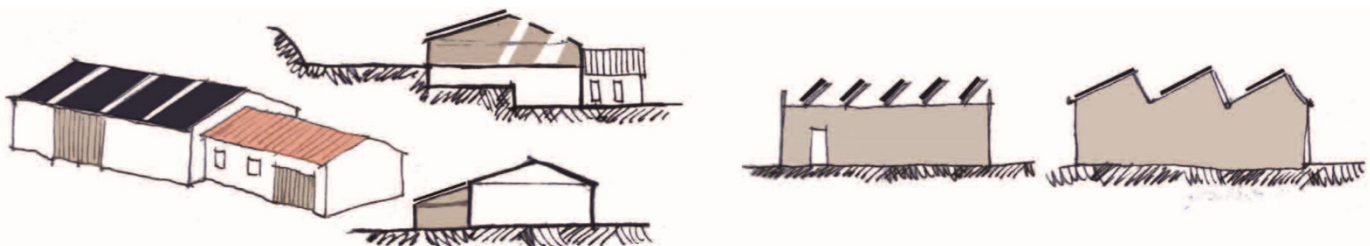


← Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes du Code de l'Environnement.

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être

judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade. Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.



Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent,...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontaux et verticaux (loggia).



Exemple de loggia →



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables,...

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques,...). (Source : La conception bioclimatique, S. Courgey et J.P. Oliva)



← exemple de lames orientables mobiles

c) Les revêtements, les couleurs, les

textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- le bardage métallique et composite sur les maisons d'habitation
- les matériaux brillants
- les imitations et faux appareillages de matériaux
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- les enduits à finition grossière et écrasée

PRESCRIPTIONS COMMUNES

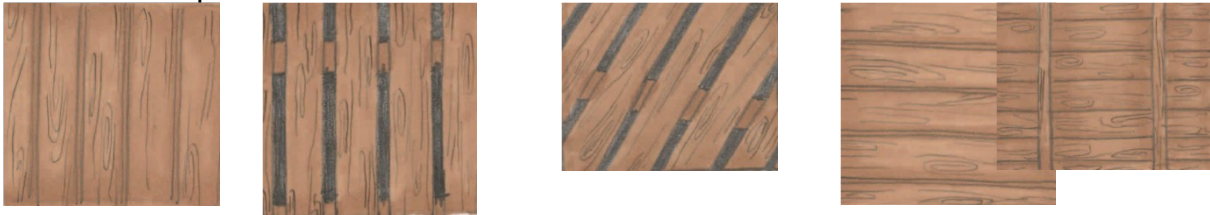
Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- pierre locale
- parement pierre locale
- le bois
- béton brut ou teinté dans la masse
- enduits grattés et brossés.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette ci-dessous selon les références suivantes :

- gris série 00 à 01
- gris beige série 10 à 12
- beige série 20 à 22
- beige rosé série 30 à 32
- beige ocré série 40 à 44
- rose ocré série 50 à 55
- beige orangé 70 à 72

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.



Exemple non exhaustif de bardage possible

Une orientation verticale du bardage permet une patine homogène du bois et évite un vieillissement prématuré



Palette de couleurs de façade : nuancier communal (Se rapprocher du nuancier disponible en mairie pour le choix des teintes)

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

- Blanc proche du RAL9010
- Beige proche du RAL1013, 1014 ou 1015
- Gris anthracite proche du RAL7016
- Bleu, bleu pâle proche du RAL5000 ou 5014

Marron (ou diverses colorations naturelles du bois)



Cas particulier des bâtiments existants : Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment. Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de mêmes tonalités que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement.

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades.

RECOMMANDATIONS

Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en mairie et à la Maison du Parc Naturel Régional du Pilat.

Le Permis de Construire ou la Déclaration de Travaux devra faire mention du choix retenu.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables,... à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...).

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences F.S.C. ou P.E.F.C. ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois « cultivé », sans traitement chimique,...)

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes N.F. Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandée pour les bâtiments d'activités.

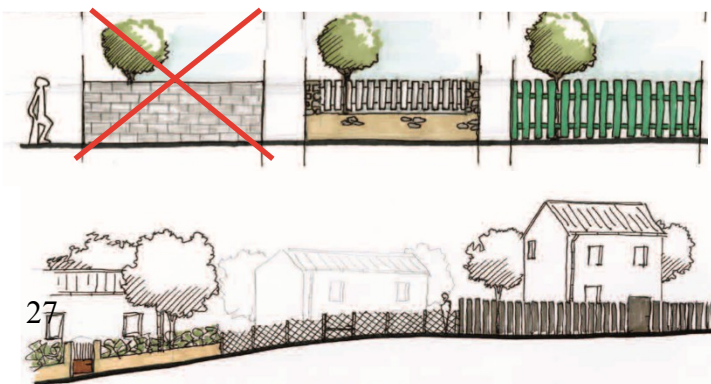
Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroite une rue ou un trottoir handicapant la circulation véhicule et piétonne (<1,4 m).

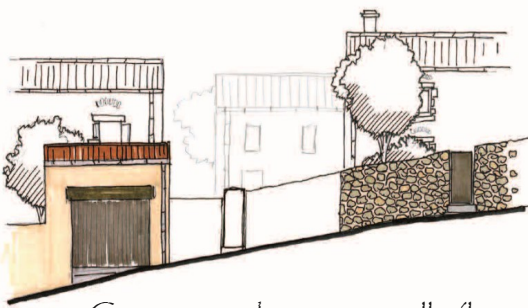
4. Les abords

a) les clôtures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :





Contexte urbain : conseillé (liaison avec le contexte.)

destinés à être recouverts

mur plein (h<2 m)

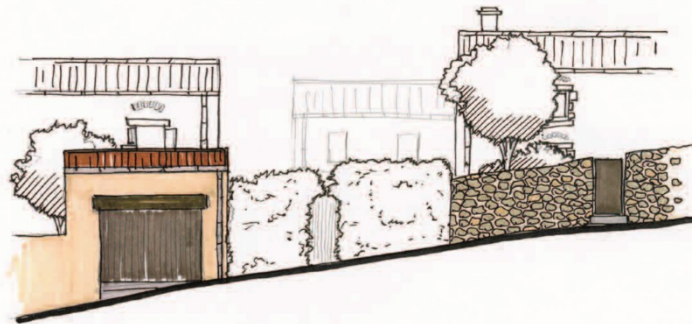
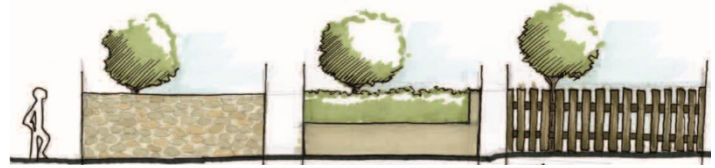
mur bahut

clôture

ajourée

bois

- les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques.



Contexte urbain : discontinuité déconseillée →

PRESCRIPTIONS COMMUNES

S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun d'une hauteur maximale de 1,6 m ou d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) ou

← Contexte diffus : discontinuité déconseillée

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 m de teinte foncée (gris ou brun) surmonté d'un grillage à claire-voie.

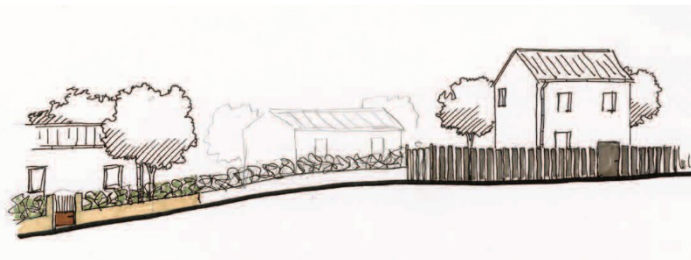
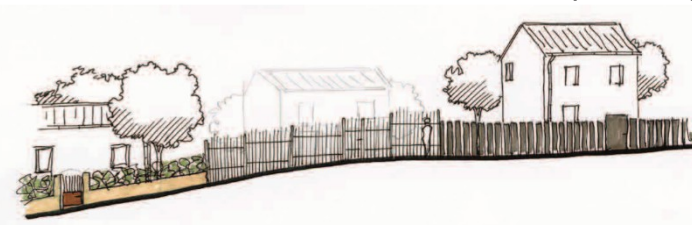
Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.

← Contexte diffus : prolongement de l'existant conseillé

Exemples de types de clôtures

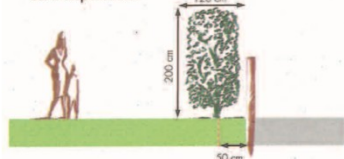
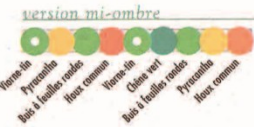
RECOMMANDATIONS



classique ou plus originale

haie persistante étroite

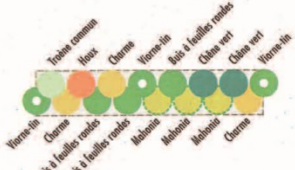
(exemple d'un module de 10 m)
Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants durables et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits linéaires (type jardinet d'entrée) ou la sobriété est indispensable.



belle et efficace

haie semi-persistante

(exemple d'un module de 10 m)
Ce mélange de végétaux persistants et marcescents* vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et variée, tout en s'assurant d'un écran visuel efficace toute l'année.

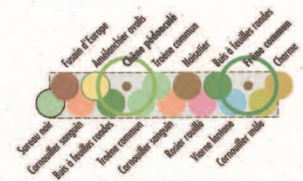


La haie brise-vent

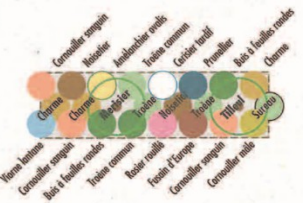
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress éolien, mais vont protéger la seconde ligne. Une haie brise-vent peut être réalisée sur deux ou trois rangs.

haie sur deux rangs



haie sur trois rangs



Exemple de haie brise-vent

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiances.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le buddleia (arbre aux papillons) ou l'érable negundo sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'ambrosie. L'ambrosie pousse « naturellement » sur les remblais, les bords de route,... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes non allergisantes (trèfle, luzerne,...).

← Ambrosie

Haie d'agrément	
Une haie aux essences variées agrémente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété	
Cornouiller sanguin viorne lantan buis à feuilles rondes cornouiller mâle	troène amélanchier lilas commun seringat

jasmin d'hiver boule de neige rosier multiflore	lilas blanc viorne tin
Haie brise vue	
Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.	
viorne tin charme buis à feuilles rondes mahonia chêne vert	Houx commun Troène commun chalef argenté chèvrefeuille du Japon
Haie brise-vent	
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent.	
sureau noir Cornouiller sanguin buis à feuilles rondes Troène commun Rosier rouillé charme prunellier cerisier tardif	viorne lantan cornouiller mâle fusain d'Europe amélanchier ovalis chêne pédonculé noisetier frêne commun
Haie fruitière	
Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être « productive »	
<u>Haie buissonnante à petits fruits</u> prunellier groseillier Rosier rouillé Cassissier groseillier à maquereau <u>haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u> rosiers rugueux fusain d'Europe viorne lantan prunier groseillier à maquereau amélanchier ovalis	Cerisier tardif cornouiller mâle viorne tin néflier Cornouiller sanguin néflier cornouiller mâle buis à feuilles rondes érable champêtre Cerisier tardif viorne tin

Liste des espèces végétales à planter pour les haies

5. Les constructions annexes et les autres constructions

Cas particulier des annexes : Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

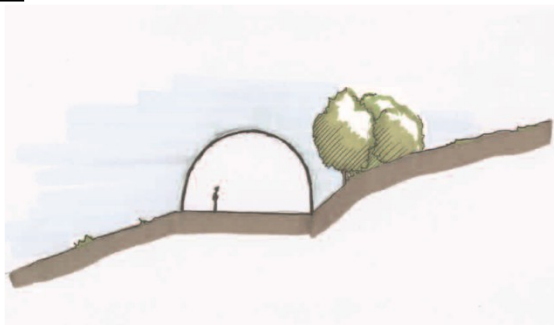
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- l'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine

Tunnel agricole sur une plante-forme en déblai, adossé à une haie plantée →

- les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti



- les talus visibles de plus d'1,2 m de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel



← Tunnel agricole adossé à une haie ou à une forêt existante

- les enrochements de type

cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

Si la pente est inférieure à 15%, les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 m en vertical pour 3 mètres en horizontal).

Si la pente est supérieure à 15%, les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en œuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes,...) existant ou à créer, sauf serres de production recouvertes de matériaux transparents. Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie

← Exemple de tunnel agricole de teinte grise avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé

Cas particulier des autres constructions

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,5 m.



Les

transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

local pour transformateur électrique →



Exemple de

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades.

Les Habitations Légères de Loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'activités.

Les containers à déchets devront être protégés par une aire plantée d'essences locales ou une clôture opaque en bois.

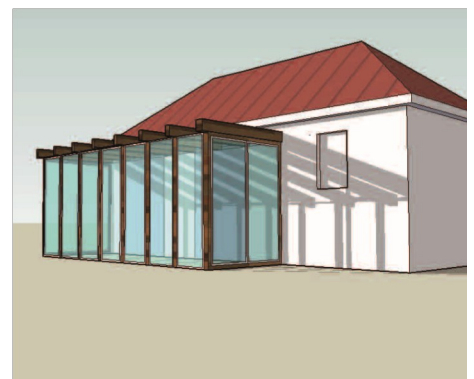
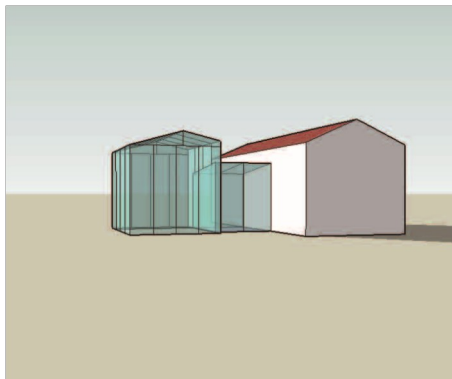
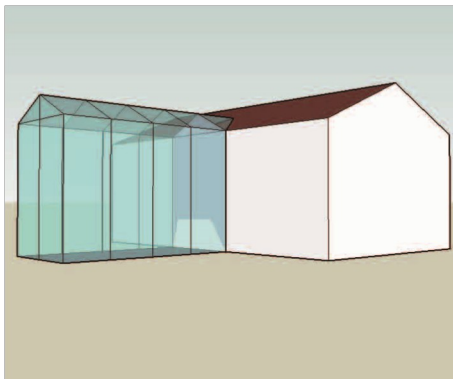
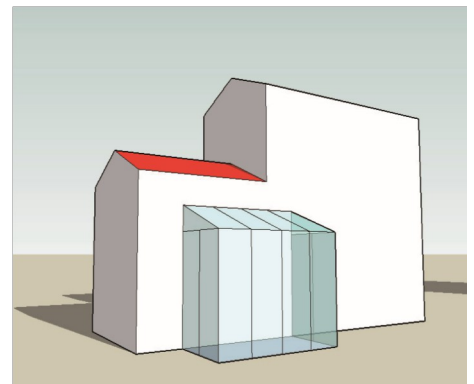
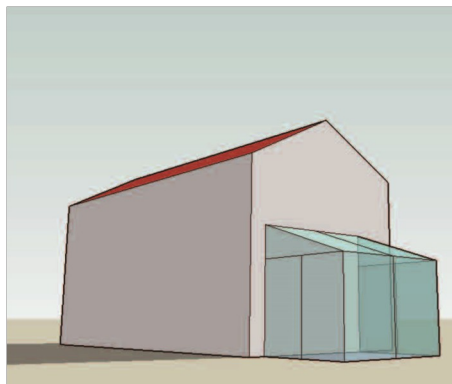
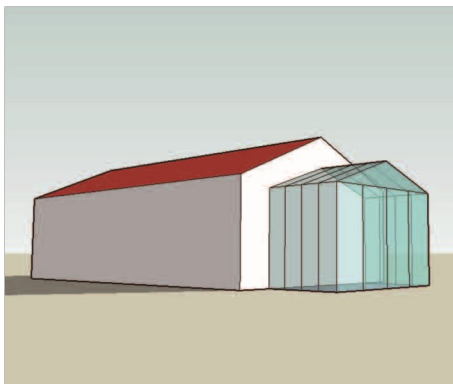
← Exemple de local pour poubelles



Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune.

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à

la pente, les volumes et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures.



Exemple de possibilité de conception de vérandas

Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitrée capteur. Elle est séparée du logement par une paro. La serre est habitable ou non. Elle peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes,... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.

En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à

forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.

En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage. La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

(Source : La conception bioclimatique, S. Courgey et J.P. Oliva)

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

CARACTERE DE LA ZONE Ua

Il s'agit d'un espace urbain où les bâtiments sont construits en général en ordre continu.

Elle correspond au centre ancien du bourg.

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

ART.Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les carrières
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants et sous réserve de celles visées à l'art.Ua2
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux,
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ART.Ua2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement

- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- les constructions à usage d'activité artisanal sous réserve que leur Surface Hors Oeuvre Brute n'excède pas 500m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage
- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.Ua3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter au Dispositions Générales (art.DG8)

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.Ua 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions,

notamment un prétraitement approprié, conformément à l'art.L.35-8 du Code de la Santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales : Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, et à la charge du constructeur.

4.2.3. Réseaux secs : Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ART.Ua5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé.

ART.Ua6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou futures et sur au moins une des limites séparatives.

Une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines et pour impératif technique ou lorsque l'essentiel du terrain se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue.

ART.Ua7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3m.

ART.Ua8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Non réglementé.

ART.Ua9 : EMPRISE AU SOL : Non réglementé.

ART.Ua10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 10m à l'égout des toits ou à la hauteur de l'existant pour les extensions et les reconstructions en cas de sinistre.

La hauteur maximum des équipements est fixée à 10m à l'égout des toits, ouvrages techniques et superstructures exclus.

La hauteur maximum des autres constructions est fixée à 8m à l'égout des toits, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ART.Ua11 : ASPECT EXTERIEUR : Se reporter aux dispositions générales (Art.D.G.10).

ART.Ua12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation

- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement concernant les aménagements des bâtiments existants n'est pas réglementé.

ART.Ua13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE Uc

Il s'agit d'un espace urbain, occupé en général par des bâtiments à usage d'habitation, construits en ordre discontinu.

Elle correspond aux extensions récentes du Bourg et au secteur de la Gare en limite de la commune de Bourg-Argental.

Il existe un sous-secteur Uc1 correspondant à l'extension récente du Bourg auquel s'appliquent des règles différentes de hauteur.

Il existe des sous-secteurs Uci correspondant à des zones exposées à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Dêôme.

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

ART.Uc1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les carrières
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants et sous réserve de celles visées à l'art.Uc2
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits

ART.Uc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous

réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement

- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 500 m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage
- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.Uc3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter au Dispositions Générales (art.DG8)

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

ART.Uc4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément à l'art.L.35-8 du Code de la Santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe et à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

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

4.2.3. Réseaux secs : Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ART.Uc5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé

ART.Uc6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 5m minimum de l'alignement des voies,

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés s'il n'y a pas de gêne pour la circulation et la visibilité.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, un ensemble d'îlots ou pour des raisons de sécurité.
- Une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines.

ART.Uc7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3m.
- soit en limite séparative
 - si la hauteur est inférieure ou égale à 4m sur limite
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4m, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti voisin.

D'autres implantations pourront être admises pour s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

ART.Uc8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Non réglementé.

ART.Uc9 : EMPRISE AU SOL : Non réglementé.

ART.Uc10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 m à l'égout des toits ou à la hauteur de l'existant pour les extensions et les reconstructions en cas de sinistre.

La hauteur maximum des équipements est fixée à 10 m à l'égout des toits, ouvrages techniques et superstructures exclus.

La hauteur maximum des autres constructions est fixée à 8 m à l'égout des toits, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Dans le secteur Uc1 : La hauteur maximum des constructions est fixée à 8 m à l'égout des toits.

ART.Uc11 : ASPECT EXTERIEUR : Se reporter aux dispositions générales (Art.DG10)

ART.Uc12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs

Le stationnement concernant les aménagements des bâtiments existants n'est pas réglementé.

ART.Uc13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'un espace urbain, occupé en général par des bâtiments à usage d'activités artisanales et de petites industries.

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

ART.UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitat sauf celles mentionnées à l'art.UF2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping ou de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs
- le stationnement des caravanes isolées

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public

ART.UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur Surface Hors Oeuvre Nette ne dépasse pas 200m²
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à une opération de construction

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.UF3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (Art.DG8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent : plateforme de 8m.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, de permettre le croisement des véhicules lourds et comporter au moins un trottoir.

ART.UF4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles d'eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément à l'art.L.35-8 du Code de la Santé Publique.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdites.

4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

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

4.2.3. Réseaux secs : Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ART.UF5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé.

ART.UF6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

ART.UF7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ART.UF8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Non réglementé.

ART.UF9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ART.UF10 : HAUTEUR La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout des toits, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ART.UF11 : ASPECT EXTERIEUR Se reporter aux dispositions générales (art.DG10)

ART.UF12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ART.UF13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

CARACTERE DE LA ZONE Auap

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat, en continuité immédiate du Bourg. La zone AUap doit être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du PLU. Il convient donc de consulter l'orientation particulière d'aménagement du secteur du bourg.

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

ART.AUap1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les carrières
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits

ART.AUap2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

Dispositions particulières relatives à l'urbanisation des zones AUap : Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.AUap3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8)

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.AUap4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément à l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2. Eaux pluviales : Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

4.2.3. Réseaux secs : Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ART.AUap5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé

ART.AUap6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur du Bourg.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou futures et sur au moins une des limites séparatives.

Une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines et pour impératif technique ou lorsque l'essentiel du terrain se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue.

ART.Uap7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur du Bourg.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres

ART.AUap8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Non réglementé

ART.AUap9 : EMPRISE AU SOL : Non réglementé

ART.AUap10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres à l'égout des toits ou à la hauteur de l'existant pour les extensions et les reconstructions en cas de sinistre.

La hauteur maximum des équipements est fixée à 10 mètres à l'égout des toits, ouvrages techniques et superstructures exclus.

ART.AUap11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Art.DG10).

De plus dans ce secteur situé à proximité de bâtiments ayant valeur de patrimoine, les façades seront obligatoirement réalisées en pierre et bois et en compatibilité avec les prescriptions inscrites dans les orientations particulières d'aménagement du secteur du Bourg.

ART.AUap12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ART.AUap13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.AUap14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE AUb

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée et d'urbanisation future à dominante d'habitat (située en dehors du périmètre d'agglomération). Elle est desservie partiellement par des équipements qu'il est prévu de renforcer. La zone AUb doit être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations

d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Il convient donc de consulter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Miroisse.

C'est un secteur où la commune souhaite promouvoir la réalisation de constructions de Haute Qualité Environnementale et à haute performance énergétique et l'utilisation des Energies Renouvelables.

La numérotation des zones AUb (AUb1 et AUb2) définit l'ordre de déblocage de ces zones à l'urbanisation.

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

ART.AUb1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles
- les carrières
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning
- le stationnement des caravanes en dehors des espaces publics
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

ART.AUb2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction nouvelle, tout aménagement et extension de l'existant, toute reconstruction et occupation du sol susceptible de s'insérer dans le tissu bâti du secteur concerné, compatibles avec les viabilisations existantes et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement la création de nuisances et dangers, ou l'augmentation des nuisances et dangers éventuellement existants.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, et intégrés au site.
- Les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

Dispositions particulières relatives à l'urbanisation des zones AUb : Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.AUb3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.AUb4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément à l'art.L.35-8 du Code de la Santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe et à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Elles seront stockées dans des cuves de rétention par logement.

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

4.2.3. Réseaux secs : Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ART.AUb5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé.

ART.AUb6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirose.

ART.AUb7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirose.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives sans que la distance entre 2 maisons puisse être inférieure à 3 mètres s'il y a une construction voisine
- soit en retrait des limites séparatives sans être inférieur à 3 mètres s'il n'y a pas de construction voisine
- soit en limite séparative

Dans tous les cas les espaces de stationnement des véhicules seront situés au niveau de la voirie.

ART.AUb8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Non réglementé.

ART.AUb9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ART.AUb10 : HAUTEUR : La hauteur maximum en tout point des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout des toits.

ART.AUb11 : ASPECT EXTERIEUR

Les Dispositions Générales (Art.DG10) restent applicables mais les constructions devront également respecter les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mirose.

Les constructions devront utiliser des matériaux naturels, sains et respectueux de l'environnement.

La pierre et/ou le bois devront être intégrés comme matériau dans la conception des façades des bâtiments.

De plus compte tenu du contexte énergétique actuel et de la Réglementation Thermique (RT2012), les maisons devront consommer le moins d'énergie possible, notamment pour se chauffer. Les constructions devront obligatoirement avoir recours aux Energies Renouvelables.

Ainsi il faudra respecter quelques principes fondamentaux :

- construire avec le climat et la topographie en concevant une maison compacte, en privilégiant une maison avec des orientations principales au sud et au sud-est, permettant ainsi d'importantes économies d'énergie
- choisir des systèmes de chauffage utilisant les Energies Renouvelables dans le cas où les maisons ne sont pas passives.
- favoriser les économies d'énergies par la mise en place de doubles ou triples vitrages, et d'une sur-isolation
- produire de l'eau chaude sanitaire solaire
- utiliser le bois et la pierre dans la construction en utilisant la filière locale dans la mesure du possible
- prévoir un écoulement harmonieux des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées, en organisant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales pour leur utilisation dans l'arrosage des jardins.

Les panneaux solaires seront intégrés au projet architectural.

Les murs de clôtures ou de soutien seront réalisés en pierre.

ART.AUb12 : STATIONNEMENT

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : un nombre de places de stationnement adapté à la nature du logement
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ART.AUb13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.AUb14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE AUL

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, à vocation d'équipements publics, associatifs, touristiques, de loisirs ou sportifs.

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

ART.AUL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non nécessaires aux équipements publics associatifs, touristiques, de loisirs ou sportifs
- les ouvrages techniques divers non nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.

ART.AUL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction et installation à condition qu'elle soit nécessaire aux équipements publics, associatifs, sportifs, de loisirs ou de tourisme et leurs annexes fonctionnelles
- les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.AUL3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8).

ACCES : Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE : Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations

qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.AUL4 : RÉSEAUX

4.1 Eau : Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe. Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire. En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du Permis de Construire et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal. Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le Permis de Construire.

° *Eaux pluviales :* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640-641 du Code civil).

ART.AUL5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé.

ART.AUL6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies
- soit à l'alignement des constructions existantes.

ART.AUL7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

ART.AUL8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Non réglementé.

ART.AUL9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ART.AUL10 : HAUTEUR : La hauteur maximum par rapport au terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout des toits pour toutes les constructions.

ART.AUL11 : ASPECT EXTERIEUR : Se reporter aux Dispositions Générales (Art.DG10).

ART.AUL12 : STATIONNEMENT : Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques. Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ART.AUL13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.AUL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES « ZONES N »

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison, d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment historique, esthétique ou écologique. (Art.R.128-18 du Code de l'Urbanisme). Il existe des sous-secteurs Ni correspondant à des zones exposées à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Dôme.

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

ART.N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'art.2
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les carrières
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- les terrains de camping et de caravaning
- les décharges et dépôts divers
- les activités de loisirs incompatibles avec l'équilibre du milieu qui engendrent des nuisances sonores
- les aires de stationnement
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'art.N2

ART.N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles et installations si elles sont nécessaires à l'évaluation, l'amélioration et l'exploitation des sites, milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique

- les abris de jardin et abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface inférieure à 20 m² ; un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété
- les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont intégrés au site
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.N3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole et abris de jardin.

ART.N4 : RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du Permis de Construire et des

prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

- *Eaux pluviales*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640-641 du Code civil)

ART.N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé.

ART.N6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement
- soit à l'alignement des constructions existantes
- en bordure des Routes Départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée. Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8)

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

ART.N7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres
- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 mètres. Si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

ART.N8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Non réglementé.

ART.N9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ART.N10 : HAUTEUR : La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toits.

ART.N11 : ASPECT EXTERIEUR : Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG10).

ART.N12 : STATIONNEMENT : Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et en fonction des besoins de la construction.

ART.N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE Nh

Il s'agit d'une zone naturelle (située en dehors du périmètre d'agglomération) desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

Il existe deux sous-secteurs NHp pour les hameaux de « Joanabel » et « Fanget » considérés comme des « ayant valeur de patrimoine » et pour lesquels s'applique le paragraphe relatif aux bâtiments ayant valeur de patrimoine de l'art.11 du règlement.

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

ART.Nh1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- toutes constructions nouvelles
- les bâtiments agricoles
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants
- les carrières
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning
- le stationnement des caravanes en dehors des espaces publics
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'art.Nh2.
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits

ART.Nh2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation de plus de 50 m² de SHON existante, susceptibles de s'insérer dans le tissu bâti du secteur concerné dans la limite de 250m² de SHON totale (étant précisé que si une construction existante a déjà atteint ce seuil, une extension pourra néanmoins être autorisée dans la limite de 20m² de SHON supplémentaire, cette extension ne pouvant être autorisée qu'une seule fois)
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et de tourisme, de plus de 50m² de SHON existante et dans la limite de 250m² d'emprise au sol après travaux
- le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions anciennement à usage agricole de plus de

50m² de SHON existante en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole sous réserve qu'après travaux, la SHON n'excède pas 250m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 250m² pour les constructions à usage d'activité économique

- le changement de destination et l'aménagement des bâtiments existants en vue d'une activité économique autre qu'agricole, dans les volumes existants (si l'emprise au sol dépasse 250m²)
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- sous réserve des dispositions de l'art.L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- la construction de garages non accolés au bâtiment principal à condition que la SHOB ne dépasse pas 40m² (cette autorisation ne pouvant être autorisée qu'une seule fois par tènement)
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et intégrés au site
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.Nh3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (art.DG8)

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.Nh4 : RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du Permis de Construire et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

- *Eaux pluviales*

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

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640-641 du code civil).

ART.Nh5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé.

ART.Nh6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5m de l'alignement
- soit à l'alignement des constructions existantes
- en bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée. Se reporter aux dispositions générales art.DG8.

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

ART.Nh7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative
 - si leur hauteur est inférieure à 4m sur limite
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4m, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes et pour la reconstruction des bâtiments en ruine.

ART.Nh8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Non réglementé.

ART.Nh9 : EMPRISE AU SOL : Non réglementé.

ART.Nh10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à la hauteur des bâtiments existants.

La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est fixée à 3m à l'égout des toits.

ART.Nh11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG10).

Dans les secteurs NHp, se reporter au paragraphe consacré aux « bâtiments ayant valeur de patrimoine ».

ART.Nh12 : STATIONNEMENT : Les places de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ART.Nh13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.Nh14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE NU

Il s'agit d'une zone naturelle (située en dehors du périmètre d'agglomération), desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées et des constructions nouvelles sont autorisées dans les espaces libres.

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

ART.NU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'art.2,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les carrières,

- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les décharges et dépôts divers,
- les aires de stationnement,
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'art.Nh2.
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ART.NU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement ou l'augmentation des nuisances et dangers éventuellement existants.
- les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont intégrés au site,
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- les constructions à usage d'activité artisanal sous réserve que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 500m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.NU3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole et abris de jardin.

ART.NU4 : RÉSEAUX

4.1 Eau potable : Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

- *Eaux pluviales*

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

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640-641 du Code civil)

ART.NU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé

ART.NU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5m de l'alignement,
- soit à l'alignement des constructions existantes,
- en bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée. Se reporter aux dispositions générales art.DG8.

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

ART.NU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de construction nouvelle doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3m.
- soit en limite séparative
 - si la hauteur est inférieure ou égale à 4m sur limite,
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4m, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin,
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti voisin.

D'autres implantations pourront être admises pour s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

ART.NU8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Non réglementé.

ART.NU9 : EMPRISE AU SOL : Non réglementé.

ART.NU10 : HAUTEUR : La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7m à l'égout des toits.

ART.NU11 : ASPECT EXTERIEUR : Se reporter aux Dispositions Générales (Art.DG10).

ART.NU12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation.

- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Le stationnement concernant les aménagements des bâtiments existants n'est pas réglementé.

ART.NU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.NU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE NF

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

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

ART.NF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'art.2,
- les constructions à usage d'habitation
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les carrières
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- les terrains de camping et de caravaning
- les décharges et dépôts divers
- les aires de stationnement
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'art.Nh2
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ART.NF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles et les locaux techniques s'ils sont liés à une activité forestière et dans le respect des mesures en vigueur concernant la protection de l'environnement
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont intégrés au site
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.NF3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales art.DG8.

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole et abris de jardin.

ART.NF4 : RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe. Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

•Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

• *Eaux pluviales*

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

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

ART.NF5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : non réglementé

ART.NF6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement
- soit à l'alignement des constructions existantes
- en bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée. Se reporter aux dispositions générales art.DG8

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

ART.NF7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en limite séparative
 - si la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

D'autres implantations pourront être admises pour s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

ART.NF8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : non réglementé.

ART.NF9 : EMPRISE AU SOL : non réglementé.

ART.NF10 : HAUTEUR : La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toits.

ART.NF11 : ASPECT EXTERIEUR : se reporter aux dispositions générales (art.DG10).

ART.NF12 : STATIONNEMENT : Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et en fonction des besoins de la construction.

ART.NF13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.NF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE NL

Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, à vocation d'équipements publics, associatifs, touristiques, de loisirs ou sportifs sur laquelle est installée depuis plusieurs années une exploitation agricole.

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

ART.NL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non nécessaires aux équipements publics associatifs, touristiques, de loisirs ou sportifs ou à l'exploitation agricole existante
- les ouvrages techniques divers non nécessaires au fonctionnement des services publics
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées

ART.NL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction et installation à condition qu'elle soit nécessaire aux équipements publics, associatifs, sportifs, de loisirs ou de tourisme et leurs annexes fonctionnelles
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants de plus de 50 m² de surface de plancher susceptible de s'insérer dans le tissu bâti du secteur concerné dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (étant précisé que si une construction existante a déjà atteint ce seuil, une extension pourra néanmoins être autorisée dans la limite de 20 m² de SHON supplémentaire, cette extension ne pouvant être autorisée qu'une seule fois)
- les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.NL3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.NL4 : RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

•Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du Permis de Construire et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le Permis de Construire.

•Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

ART.NL5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Non réglementé.

ART.NL6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies
- soit à l'alignement des constructions existantes

ART.NL7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative
 - si leur hauteur est inférieure à 4 mètres sur limite
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieur à 4 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

ART.NL8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Non réglementé.

ART.NL9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ART.NL10 : HAUTEUR : La hauteur maximum par rapport au terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout des toits pour toutes les constructions.

ART.NL11 : ASPECT EXTERIEUR Se reporter aux Dispositions Générales (Art.DG10).

ART.NL12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ART.NL13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.NL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE Ne

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, réservée à l'implantation d'un projet éolien.

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

ART.Ne1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES :

Sont interdites les occupations et installations de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'art.Ne2.

ART.Ne2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les équipements publics d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone (réservoir d'eau pour la lutte contre l'incendie, relais de faisceau hertzien)
- les éoliennes et les ouvrages et constructions qui y sont liées (câbles, postes électriques,...)
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.Ne3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8).

A l'exception des éoliennes et des constructions qui leur sont liées, aucune opération ne peut avoir pour accès les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ART.Ne4 : RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du Permis de Construire et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

- *Eaux pluviales*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640-641 du Code civil)

4.3. Réseaux divers : Les réseaux devant desservir les éoliennes et les constructions et installations qui y sont liées seront enterrés.

ART.Ne5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé.

ART.Ne6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement
- en bordure des Routes Départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée. Se reporter aux Dispositions Générales (art.DG8)

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux éoliennes (postes électriques), qui devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites des Routes Départementales et des autres voies publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les éoliennes qui devront être édifiées à une distance minimale des limites des routes départementales égale à la hauteur de l'éolienne, comptée horizontalement de tout point de celle-ci.

ART.Ne7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres
- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 mètres. Si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux éoliennes ni aux constructions et ouvrages liées à leur fonctionnement.

ART.Ne8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Non réglementé.

ART.Ne9 : EMPRISE AU SOL Non réglementé.

ART.Ne10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toits.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci avant les éoliennes et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques de ces derniers l'imposent.

ART.Ne11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Art.DG10).

Les constructions liées au fonctionnement des éoliennes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ART.Ne12 : STATIONNEMENT : Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et en fonction des besoins de la construction.

ART.Ne13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.Ne14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Elle comprend un sous-secteur Aa correspondant à la protection paysagère du Bourg.

Il existe un sous-secteur Ai correspondant à des zones exposées à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Dôme.

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

ART.A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toutes constructions non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception de ceux qui sont complémentaires à une exploitation agricole
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées

Dans le secteur Aa

- Toute construction est interdite
- Les plantations d'arbres d'essence forestière, à l'exception des fruitiers, des haies et des arbres isolés

ART.A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes et dans le secteur A uniquement :

- les constructions nouvelles, les aménagements et extensions de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, de leurs groupements et coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- l'habitation des exploitants agricoles liée et nécessaire à une exploitation agricole existante
- les constructions et installations si elles sont nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles
- toutes les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants ou par extension inférieure à 20m² de SHON
- les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et s'ils sont intégrés au site

- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART.A3 : ACCES ET VOIRIES

Voir art.D.G.8

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ART.A4 : RÉSEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les travaux de raccordement sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du Permis de Construire et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le Permis de Construire.

Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640-641 du Code civil)

ART.A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS : Non réglementé.

ART.A6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en retrait minimum de 5m de l'alignement
- soit à l'alignement des constructions existantes
- en bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée. Se reporter aux dispositions générales art.D.G.8.

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

ART.A7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3m.
- soit en limite séparative
 - si leur hauteur est inférieure à 4m sur limite,
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4m, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
- D'autres implantations peuvent être admises pour impératifs techniques.

ART.A8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE : Non réglementé

ART.A9 : EMPRISE AU SOL : Non réglementé

ART.A10: HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage agricole, depuis le niveau du terrain naturel ne doit pas excéder 12m à l'égout des toits.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum à l'égout des toits, depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 7m.

ART.A11 : ASPECT EXTERIEUR : Se reporter aux Dispositions Générales (Art.D.G.10).

ART.A12 : STATIONNEMENT : Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ART.A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS : 5 arbres de haute tige devront être plantés autour des constructions nouvelles d'une emprise au sol supérieure à 100m².

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART.A14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL: Non réglementé