

DEPARTEMENT DU JURA

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LAMOURA

4. - RÈGLEMENT MODIFIÉ

Approbation

Rendu exécutoire le : 2 avril 2015

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire Francis LESEUR	PLU approuvé le	19 décembre 2007
	Modification simplifiée prescrite le	7 juillet 2014
	Modification simplifiée approuvée le	9 mars 2015
Pour copie conforme, Le Maire Francis LESEUR		

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B	19
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.Y	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	36
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1	37
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.2	47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	49
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	57
ANNEXE.....	66
Annexe 1 : LES TYPES DE LUCARNES AUTORISEES	67
Annexe 2 : LEXIQUE	68

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LAMOURA, sans exclusive aucune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- * R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- * R 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- * R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- * R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- * R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- * R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article L 421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3a à 3e du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

2- Les zones urbaines (zones « U ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone UA Noyau ancien du village

La zone UB Zone présentant une structure lâche avec une fonction dominante d'habitat

Le secteur UBa Secteur où l'assainissement autonome est autorisé

Le secteur UBd Secteur où une densité et une hauteur plus importante est autorisée.

La zone UY Zone réservée à l'activité artisanale.

3 - Les zones à urbaniser (zones « AU »), auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone AU1 Zone à urbaniser dans laquelle l'opération doit prévoir un schéma organisé de la zone

La zone AU1e Zone à urbaniser dans laquelle seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme.

La zone AU2 Zone à urbaniser non immédiatement ouverte à l'urbanisation

La zone AU2e Zone à urbaniser non immédiatement ouverte à l'urbanisation qui sera réservée aux occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et de tourisme.

4- Les zones agricoles (zones « A ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont:

La zone A Zone agricole

5- Les zones naturelles et forestières (zones « N ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone N Zone naturelle protégée.

Le secteur Nh Secteur correspondant aux hameaux et à l'habitat dispersé dans le territoire naturel et agricole

Le secteur Ns Secteur réservé au ski et aux sports d'été

Le secteur Nsa Secteur réservé au ski et aux sports d'été et où les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées

Le secteur Nsb Secteur permettant l'aménagement d'aires de stationnement

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de deux critères :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- la qualité du site : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques, faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté – Service Régional de l'archéologie (7 rue Charles Nodier – 28043 BESANCON CEDEX – Tel : 03 81 65 72 00).
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. » (art.1).
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 7 - PROTECTION AUTOUR DU LAC

L'article 145-5 du code de l'urbanisme protège les rives des plans d'eau :

« Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1°) Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord du préfet et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au a du III de l'article L. 145-3 ;

2°) Soit par une carte communale, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Dans les secteurs protégés en application des premier et deuxième alinéas, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-1-2.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

1°) Par arrêté du préfet coordonnateur de massif, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;

2°) Par un plan local d'urbanisme, un schéma de cohérence territoriale ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »

ARTICLE 8 - ATLAS GEOLOGIQUE

Cet atlas réalisé en 1998 par le bureau d'études BRDA délimite 3 zones :

- **Zone 1 – Couleur Rouge – Secteur de Risque Majeur**
(mouvement en cours, ou mouvement à très forte probabilité).
Constructions impossibles, sauf la création d'annexes ne nécessitant pas de fondations

- **Zone 2 – Couleur Orange – Secteur de Risque Maîtrisable**
(mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisé)
Constructions et aménagements soumis à conditions spéciales selon étude géologique préalable.

- **Zone 3 – Couleur verte – Secteur de Risque Négligeable**
(état actuel des connaissances ne faisant pas apparaître de probabilité de mouvements)
Constructions possibles mais pouvant ponctuellement nécessiter un avis géotechnique.

Les zones rouges et orange sont reportées sur les plans de zonage et les prescriptions ci-dessus sont reprises dans les chapitres des zones concernées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A

Il s'agit d'une zone à caractère urbain correspondant essentiellement au noyau ancien du village et pouvant comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques. La fonction principale reste toutefois l'habitat.

Les dispositions réglementaires de cette zone favorisent la préservation des formes urbaines et architecturales existantes.

Dans le secteur exposé à des risques géologiques maîtrisables, les prescriptions de l'article 2 seront applicables.

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

Article UA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou forestières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules
- Le camping et le caravanage ;
- Les carrières.
- Les constructions ou installations permettant la production d'énergie renouvelable dans le périmètre de 300 m de protection du Lac (protection de la loi Montagne)

Article UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux ;

Dans le secteur exposé à des risques géologiques maîtrisables, les autorisations prescriront la réalisation d'une étude géotechnique préalable aux travaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.(art R 111.4 du code de l'urbanisme).

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement...

Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes pour l'opération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau collectif pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements

nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades.

Déchets :

Pour les constructions nouvelles à destination d'activités économiques, ainsi que pour les lotissements et toute construction supérieure à 3 logements, un espace destiné au stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et des conteneurs de tri sélectif pourrait être aménagé.

Article UA. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

Article UA. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait maximum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Toutefois,

La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée pour :

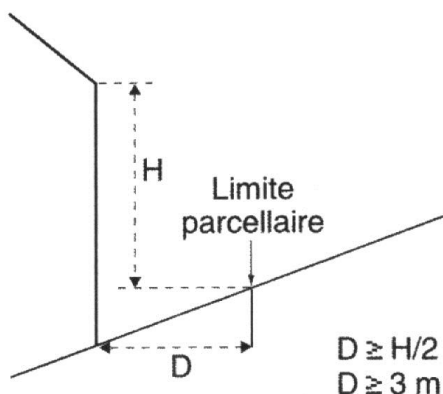
- Des bâtiments existants ou des murs de clôture en maçonnerie pleine et de hauteur suffisante assurent la conservation des perspectives de rue.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle.
- Lorsqu'un bâtiment principal est déjà implanté en limite de l'emprise publique.
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

Pour des raisons de sécurité, le retrait peut être porté jusqu'à 15 m par rapport à l'axe de la RD25.

Article UA. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois,

La construction d'un bâtiment ne respectant pas ces règles peut être autorisée pour :

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

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

Pas de prescription particulière.

Article UA. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Article UA. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+2+C en s'harmonisant avec elle du bâti ancien environnant, la différence admise ne dépassant pas un demi-niveau.

Article UA. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

1 - Traitement des façades

La volumétrie

Elle est définie potentiellement par le règlement (hauteur, prospects, etc...). Le règlement ne régit pas la notion de proportions (hauteur, longueur et largeur). Cette notion est à définir soigneusement, cas par cas, en fonction du programme et de l'environnement.

Pour le secteur ancien, il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Maçonnerie :

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière) ; quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, de "tons pierre" incluant ocres, brun... . Les encadrements de fenêtre marqués dans l'enduit sont admis (soit enduit lisse, soit enduit d'une couleur légèrement différente...).

Les blancs purs et les couleurs trop vives sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Ce paragraphe ne vise pas les marquages de chaîne d'angle qui traditionnellement existent sur certains bâtiments anciens.

Bardage :

Pour les constructions pavillonnaires, on prendra soin de trouver des proportions harmonieuses ne remettant pas en cause l'unité du volume. Pour cette raison, il est conseillé de ne pas barder que la partie haute de la maison (effet casquette avec la toiture). La tradition veut une façade Sud Ouest grise, le reste enduit.

La couleur du bardage sera d'aspect sapin vieilli (gris métallique) ou d'aspect du bois non vieilli. Dans les zones à plan masse, les bardages métalliques pourront être utilisés ; on prendra soin de n'utiliser qu'une seule couleur par opération (possibilité de camaïeux). Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique, sa couleur devra être, soit proche de la couleur des enduits utilisés, soit d'une teinte proche du zinc. Dans le même état d'esprit des solutions d'aspect "mur rideau" sont acceptées. Les éléments menuisés "supports" pourront être d'une autre couleur.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le percement des pignons sera vu avec le plus grand soin (ceux-ci étaient souvent borgnes à l'origine). Ces recommandations n'excluent pas les grands percements pourvu qu'ils soient de proportion plus haute que large, ou recoupés en éléments plus hauts que larges.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable.

Les menuiseries vernies sont déconseillées. On utilisera de préférence des couleurs pastel dans le secteur ancien.

Les couleurs trop vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec les enduits ou la couleur des bardages...

Les gardes corps des escaliers et balcons extérieurs seront adaptés au style de la maison concernée en gardant une certaine simplicité

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est (selon la nature du matériau) entre 35 et 100 %.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage parallèle à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

D'autre part les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées de manière générale, à condition de respecter une certaine simplicité de volume (on note que de manière traditionnelle, on peut avoir des deux pans coupés de petites « croupes » sur les pignons).

Les changements de pentes dans un pan de toiture sont interdits.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

Les toitures courbes sont interdites.

Les toitures terrasses sont proscrites (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions ou sur des petites extensions : terrasse habitable sur garage). Elles peuvent être aussi acceptés dans le cas de petits volumes de liaison ou de bâtiments annexes et dans le cas de toiture végétalisée servant à la rétention des eaux de pluies et à l'isolation du bâtiment.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles (à emboîtement ou non) en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé, ou un aspect de tôle de couleur brun, brun-roux, gris mat, ou d'inox plombé ou de zinc prépatiné (sauf dans le cas des petits éléments de toiture terrasse autorisés et des vérandas), ou un aspect de tavaillon bois.

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

Les ouvertures

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées (voir annexe 1 du présent règlement).

Les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3 - L'accrochage au sol

Les buttes d'assise des maisons sont à proscrire (taupinières). Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 - Les abords

Les limites de parcelle, si elles sont traitées, peuvent l'être par un muret ne dépassant pas 1 m de haut, ils devront être obligatoirement en pierre sèche.

Les clôtures végétales seront réalisées en haies vives d'essences locales en utilisant plusieurs variétés.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Le principe étant de conserver une image rurale d'espace ouvert, les portails et autres éléments de fermeture devront présenter des formes simples.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Il serait souhaitable qu'un feuillu de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

Article UA.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir d'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UA. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts ou en traitement de sol côté rue

L'aménagement des parkings devra s'accompagner d'une revégétalisation des talus et de plantations suffisantes pour assurer leur intégration.

Les semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à déclaration préalable dans les zones de réglementation des boisements, à l'exception des parcs et jardins attenants à une habitation.

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B

La zone UB correspond à la périphérie immédiate de la zone UA et aux extensions urbaines.

Elle présente une structure assez lâche, avec une pluralité de fonction parmi lesquelles domine cependant la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Elle comprend les secteurs

* **UB.a** correspondant au secteur non desservi par l'assainissement collectif et dans lequel l'assainissement individuel peut être admis.

* **UB.d** correspondant au secteur où l'on peut accepter des immeubles avec une hauteur plus importante et une densité plus forte.

Dans le secteur exposé à des risques géologiques maîtrisables les prescriptions de l'article 2 seront applicables.

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

Article UB. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestière ;
- les dépôts de véhicules
- Le camping et le caravanage ;
- Les carrières.

Article UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants ou n'apportent pas de nuisances sonores, olfactives, etc...
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux ;

Dans le secteur exposé à des risques géologiques maîtrisables les autorisations prescriront la réalisation d'une étude géotechnique préalable aux travaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. (art R 111.4 du code de l'urbanisme).

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement...

Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes pour l'opération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, approprié à la composition et la nature des effluents.

Toutefois, dans le secteur **UBa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département, et d'autre part, l'installation devra être conçue de façon

à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau collectif pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les réseaux seront enterrés, dans la mesure du possible.

Déchets :

Pour les constructions nouvelles à destination d'activités économiques, ainsi que pour les lotissements et toute construction supérieure à 3 logements, un espace destiné au stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et des conteneurs de tri sélectif pourrait être aménagé.

Article UB. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement autonome, la superficie de la parcelle devra être suffisante, en fonction des caractéristiques géologiques et pédologiques, pour permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conformément au zonage d'assainissement.

Article UB. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Ce recul minimal est porté à :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD25.
- 10 m par rapport à l'axe des autres RD.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

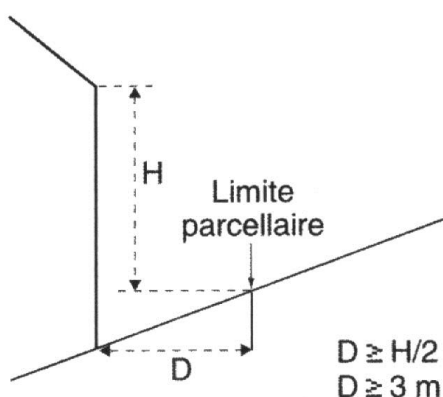
- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- en cas de reconstruction après sinistre

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, pour les constructions implantées le long des places et cheminements piétonniers, ou autour de placette aménagées à l'extrémité des voies en impasses
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois,

La construction d'un bâtiment ne respectant pas ces règles peut être autorisée pour:

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

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

Pas de prescription particulière.

Article UB. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Article UB. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB et dans le secteur UB.a :

La hauteur devra être inférieure à la longueur totale de la façade principale du bâtiment.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+1+C.

Dans le secteur UB.d :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+2+C.

Article UB. 11 :ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

1 - Traitement des façades

La volumétrie

Elle est définie potentiellement par le règlement (hauteur, prospects, etc...). Le règlement ne régit pas la notion de proportions (hauteur, longueur et largeur). Cette notion est à définir soigneusement, cas par cas, en fonction du programme et de l'environnement.

En zone pavillonnaire, il paraît souhaitable de traiter des façades plus longues que hautes.

Eviter les trop grands écarts de hauteur (ex : rez-de-Chaussée à côté de R + 1).

L'épiderme

Maçonnerie :

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière) ; quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, de "tons pierre" incluant ocres, brun... . Les encadrements de fenêtre marqués dans l'enduit sont admis (soit enduit lisse, soit enduit d'une couleur légèrement différente...).

Les blancs purs et les couleurs trop vives sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Ce paragraphe ne vise pas les marquages de chaîne d'angle qui traditionnellement existent sur certains bâtiments anciens.

Bardage :

Pour les constructions pavillonnaires, on prendra soin de trouver des proportions harmonieuses ne remettant pas en cause l'unité du volume. Pour cette raison, il est conseillé de ne pas barder que la partie haute de la maison (effet casquette avec la toiture). La tradition veut une façade Sud Ouest grise, le reste enduit.

La couleur du bardage sera d'aspect sapin vieilli (gris métallique) ou d'aspect du bois non vieilli. Les bardages métalliques pourront être utilisés ; on prendra soin de n'utiliser qu'une seule couleur par opération (possibilité de camaïeux). Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique, sa couleur devra être, soit proche de la couleur des enduits utilisés, soit d'une teinte proche du zinc.

Dans le même état d'esprit des solutions d'aspect "mur rideau" sont acceptées. Les éléments menuisés "supports" pourront être d'une autre couleur.

Les percements

De manière générale, les percements présenteront des proportions étirées en hauteur. Toutefois, on pourra admettre des proportions dans quelques cas particuliers (fenêtres de grenier, fenêtre de cave, baie vitrée...)

Dans le cas de réhabilitation, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable.

Les menuiseries vernies sont déconseillées. On utilisera de préférence des couleurs pastel dans le secteur ancien.

Les couleurs trop vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec les enduits ou la couleur des bardages...

Les gardes corps des escaliers et balcons extérieurs seront adaptés au style de la maison concernée en gardant une certaine simplicité

2-La couverture

La volumétrie

La pente du toit à respecter est (selon la nature du matériau et la région) entre 35 et 100 %.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage parallèle à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

D'autre part les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées de manière générale, à condition de respecter une certaine simplicité de volume (on note que de manière traditionnelle, on peut avoir des deux pans coupés de petites « croupes » sur les pignons).

Les changements de pentes dans un pan de toiture sont interdits.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

Les toitures courbes sont interdites.

Les toitures terrasses sont proscrites (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions ou sur des petites extensions : terrasse habitable sur garage). Elles peuvent être aussi acceptés dans le cas de petits volumes de liaison ou de bâtiments annexes et dans le cas de toiture végétalisée servant à la rétention des eaux de pluies et à l'isolation du bâtiment.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles (à emboîtement ou non) en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé, ou un aspect de tôle de couleur brun, brun-roux, gris mat, ou d'inox plombé ou de zinc prépatiné. (sauf dans le cas des petits éléments de toiture terrasse autorisés et des vérandas), ou un aspect de tavaillon bois.

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

Les ouvertures

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées (voir annexe 1 du présent règlement).

Les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3 - L'accrochage au sol

Les buttes d'assise des maisons sont à proscrire (taupinières). Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

Si dans le cadre de l'adaptation au sol des abords, des murs de soutènement s'avèrent nécessaires, ils seront limités à une hauteur de 1.20m et réalisés soit en blocs de 0.50m d'épaisseur sur une longueur de 1.00m, soit en gabions, soit en petit éléments préfabriqués de type « nid d'abeilles », soit en maçonnerie enduite ou béton. Ces travaux doivent apparaître dans le dossier d'autorisation de construire.

4 - Les abords

Les limites de parcelle, si elles sont traitées, peuvent l'être par un muret ne dépassant pas 1 m de haut, ils devront être obligatoirement en pierre sèche.

Les clôtures végétales seront réalisées en haies vives d'essences locales en utilisant plusieurs variétés.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Le principe étant de conserver une image rurale d'espace ouvert, les portails et autres éléments de fermeture devront présenter des formes simples.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Il serait souhaitable qu'un feuillu de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

Article UB.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir d'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement

- Pour les établissements hôteliers :
 - 1 place de stationnement par chambre

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UB. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, dans la mesure où elles n'interdisent pas la construction sur la parcelle.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts. ou en traitement de sol côté rue

L'aménagement des parkings devra s'accompagner d'une revégétalisation des talus et de plantations suffisantes pour assurer leur intégration.

Tous ces aménagements doivent être conçus en tenant compte du problème de déneigement.

Les semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à déclaration préalable dans les zones de réglementation des boisements, à l'exception des parcs et jardins attenants à une habitation.

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.Y

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil de bâtiments d'activités qui ne pourraient trouver leur place au voisinage des bâtiments d'habitation.

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

Article UY. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux et les constructions et ouvrages techniques qui ne sont nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des activités de la zone et des services publics (SNCF, EDF, ...), sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UY.2 du présent règlement.

Article UY. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations autorisées dans la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY. 3 :ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.(art R 111.4 du code de l'urbanisme).

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement...

Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Il ne sera pas créé d'accès supplémentaire sur la RD 25. Un nouvel accès ne pourra être accepté que s'il remplace un ancien accès.

Article UY. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, approprié à la composition et la nature des effluents.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis pour les eaux usées en conformité avec les prescriptions du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau collectif pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les réseaux seront enterrés.

Déchets :

Pour les constructions nouvelles à destination d'activités économiques, un espace destiné au stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et des conteneurs de tri sélectif pourrait être aménagé.

Article UY. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement autonome, la superficie de la parcelle devra être suffisante, en fonction des caractéristiques géologiques et pédologiques, pour permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conformément au zonage d'assainissement.

Article UY. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ce recul minimal est porté à :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD25.

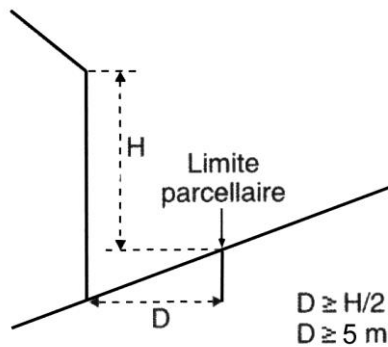
Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- en cas de reconstruction après sinistre
- Dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UY. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Toutefois,

La construction d'un bâtiment ne respectant pas ces règles peut être autorisée pour:

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

Article UY. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription particulière.

Article UY. 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,40.

Article UY. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour les constructions singulières, telles que cheminées, réservoirs, ..., dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Article UY. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

1 - Traitement des façades

La volumétrie

Elle est définie potentiellement par le règlement (hauteur, prospects, etc...). Le règlement ne régit pas la notion de proportions (hauteur, longueur et largeur). Cette notion est à définir soigneusement, cas par cas, en fonction du programme et de l'environnement.

L'épiderme

Maçonnerie :

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière) ; quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, de "tons pierre" incluant ocres, brun... . Les encadrements de fenêtre marqués dans l'enduit sont admis (soit enduit lisse, soit enduit d'une couleur légèrement différente...). Les blancs purs et les couleurs trop vives sont proscrits.

Bardage :

La couleur du bardage sera d'aspect sapin vieilli (gris métallique) ou d'aspect du bois non vieilli. Les bardages métalliques pourront être utilisés ; on prendra soin de n'utiliser qu'une seule couleur (possibilité de camaïeux). Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique, sa couleur devra être, soit proche de la couleur des enduits utilisés, soit d'une teinte proche du zinc.

Dans le même état d'esprit des solutions d'aspect "mur rideau" sont acceptées. Les éléments menuisés "supports" pourront être d'une autre couleur.

Les percements

Les couleurs trop vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec les enduits ou la couleur des bardages...

2-La couverture

La volumétrie

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans,

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

L'épiderme

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

3 - L'accrochage au sol

Les buttes d'assise des constructions sont à proscrire (taupinières). Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la construction qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

Si dans le cadre de l'adaptation au sol des abords, des murs de soutènement s'avèrent nécessaires, ils seront limités à une hauteur de 1.20m et réalisés soit en blocs de 0.50m d'épaisseur sur une longueur de 1.00m, soit en gabions, soit en petit éléments préfabriqués de type « nid d'abeilles », soit en maçonnerie enduite ou béton. Ces travaux doivent apparaître dans le dossier d'autorisation de construire.

4 - Les abords

Les clôtures

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les clôtures végétales seront réalisées en haies vives d'essences locales en utilisant plusieurs variétés.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement la construction, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Il serait souhaitable qu'un feuillu de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

Article UY.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir d'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article UY. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts ou en traitement de sol côté rue.

Les espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige (bouleau, alisier, érable...etc...) et d'arbustes (cornouiller, noisetier... etc...) adaptés à la région, en particulier autour des aires de stationnement et des aires de dépôts.

Les semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à déclaration préalable dans les zones de réglementation des boisements, à l'exception des parcs et jardins attenants à une habitation.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES À URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

Les zones AU1 peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.

Il existe un secteur **AU1e** qui comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir, un développement organisé de l'urbanisation pour recevoir des bâtiments à usage d'équipements liés et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (y compris hébergement).

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

Article AU1. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou forestières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules
- Le camping et le caravanage ;
- Les carrières.

De plus, dans le secteur **AU1 de la Combe du Lac**, compris dans le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable, sont interdits :

- les stockages d'hydrocarbures, autres que les stockages de moins de 5000 litres à usage domestique ou agricole, placés dans une cuvette de rétention étanche et incombustible dont la capacité est au moins égale au volume du réservoir.
- l'ouverture de carrière et d'excavation diverses
- l'installation de réservoir ou canalisation d'hydrocarbures ou de produits chimiques

De plus, dans le secteur **AU1e**, toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites en dehors de celles liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels, de tourisme ou de loisirs (y compris hébergements autour de services communs, restauration et commerces liés à l'activité touristique) ou à tous les aménagements ou constructions qui leur sont liées et si elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage et si elles sont implantées de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage.

Article AU1. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Dans la zone AU1, hors secteur AU1e, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée à condition de rester mesurée, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.

2 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

3 - Les équipements collectifs.

4 – Les équipements d'infrastructure.

5 - Les autres constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone lorsqu'il existe. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

- l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone
- les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- les réseaux d'eau, de voirie, d'assainissement et d'électricité nécessaires, internes à la zone doivent être réalisés par l'aménageur en accord avec les services gestionnaires de la voirie.
- elle ne doit pas compromettre le désenclavement et l'aménagement rationnel du reste de la zone.
- elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document « Orientations d'aménagement » du présent document d'urbanisme.
- les constructions à usage d'activités ne doivent pas entraîner des nuisances inacceptables, ni présenter des dangers pour le voisinage, ou n'apportent pas de nuisances sonores, olfactives, etc....

6 - Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

7 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone AU1 de la combe du Lac, comprise dans le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable,

- Les stockages d'hydrocarbures (fioul) à usage domestique recensés dans le périmètre de protection rapprochée, doivent être placés sur une cuvette de rétention étanche et incombustible dont la capacité est au moins égale au volume du réservoir.

Dans le secteur AU1e, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

De plus, dans le secteur AU1e, les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU1. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.(art R 111.5 du code de l'urbanisme).

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement...

Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU1. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes pour l'opération.

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau collectif pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans la zone AU1 de la Combe du Lac, comprise dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable, les voiries devront impérativement intégrer des dispositifs spécifiques de prétraitement des eaux de pluie (décanteur, déshuileur) avant leur rejet dans le milieu naturel.

Electricité et téléphone :

Les réseaux seront enterrés.

Déchets :

Pour les constructions nouvelles à destination d'activités économiques, ainsi que pour les lotissements et toute construction supérieure à 3 logements, un espace destiné au stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et des conteneurs de tri sélectif pourrait être aménagé.

Article AU1. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

Article AU1. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait, avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Ce recul minimal est porté à :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD25.
- 10 m par rapport à l'axe des autres RD.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

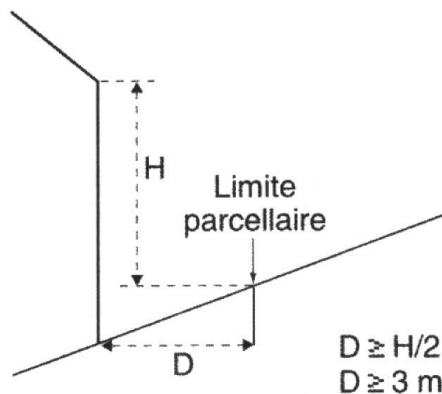
- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

- en cas de reconstruction après sinistre
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, pour les constructions implantées le long des places et cheminements piétonniers, ou autour de placette aménagées à l'extrémité des voies en impasses
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU1. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois,

La construction d'un bâtiment ne respectant pas ces règles peut être autorisée pour:

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

Article AU1. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription particulière.

Article AU1. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Article AU1. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R+1+C.

La hauteur devra être inférieure à la longueur totale de la façade principale du bâtiment.

Article AU1. 11 :ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

1 - Traitement des façades

La volumétrie

Elle est définie potentiellement par le règlement (hauteur, prospects, etc...). Le règlement ne régit pas la notion de proportions (hauteur, longueur et largeur). Cette notion est à définir soigneusement, cas par cas, en fonction du programme et de l'environnement.

En zone pavillonnaire, il paraît souhaitable de traiter des façades plus longues que hautes.

Eviter les trop grands écarts de hauteur (ex : rez-de-Chaussée à côté de R + 1).

L'épiderme

Maçonnerie :

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière) ; quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, de "tons pierre" incluant ocres, brun... . Les encadrements de fenêtre marqués dans l'enduit sont admis (soit enduit lisse, soit enduit d'une couleur légèrement différente...).

Les blancs purs et les couleurs trop vives sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Ce paragraphe ne vise pas les marquages de chaîne d'angle qui traditionnellement existent sur certains bâtiments anciens.

Bardage :

Pour les constructions pavillonnaires, on prendra soin de trouver des proportions harmonieuses ne remettant pas en cause l'unité du volume. Pour cette raison, il est conseillé de ne pas barder que la partie haute de la maison (effet casquette avec la toiture). La tradition veut une façade Sud Ouest grise, le reste enduit.

La couleur du bardage sera d'aspect sapin vieilli (gris métallique) ou d'aspect du bois non vieilli. Dans les opérations d'ensemble, les bardages métalliques pourront être utilisés ; on prendra soin de n'utiliser qu'une seule couleur par opération (possibilité de camaïeux). Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique, sa couleur devra être, soit proche de la couleur des enduits utilisés, soit d'une teinte proche du zinc.

Dans le même état d'esprit des solutions d'aspect "mur rideau" sont acceptées. Les éléments menuisés "supports" pourront être d'une autre couleur.

Les percements

De manière générale, les percements présenteront des proportions étirées en hauteur. Toutefois, on pourra admettre des proportions dans quelques cas particuliers (fenêtres de grenier, fenêtre de cave, baie vitrée...)

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable.

Les menuiseries vernies sont déconseillées. On utilisera de préférence des couleurs pastel dans le secteur ancien.

Les couleurs trop vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec les enduits ou la couleur des bardages...

Les gardes corps des escaliers et balcons extérieurs seront adaptés au style de la maison concernée en gardant une certaine simplicité

2-La couverture

La volumétrie

La pente du toit à respecter est (selon la nature du matériau) entre 35 et 100 %.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage parallèle à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

D'autre part les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées de manière générale, à condition de respecter une certaine simplicité de volume (on note que de manière traditionnelle, on peut avoir des deux pans coupés de petites « croupes » sur les pignons).

Les changements de pentes dans un pan de toiture sont interdits.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

Les toitures courbes sont interdites.

Les toitures terrasses sont proscrites (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions ou sur des petites extensions : terrasse habitable sur garage). Elles peuvent être aussi acceptées dans le cas de petits volumes de liaison ou de bâtiments annexes et dans le cas de toiture végétalisée servant à la rétention des eaux de pluies et à l'isolation du bâtiment.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles (à emboîtement ou non) en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé, ou un aspect de tôle de couleur brun, brun-roux, gris mat, ou d'inox plombé ou de zinc prépatiné. (sauf dans le cas des petits éléments de toiture terrasse autorisés et des vérandas), ou un aspect de tavaillon bois.

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

Les ouvertures

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées (voir annexe 1 du présent règlement).

Les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3 - L'accrochage au sol

Les buttes d'assise des maisons sont à proscrire (taupinières). Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

Si dans le cadre de l'adaptation au sol des abords, des murs de soutènement s'avèrent nécessaires, ils seront limités à une hauteur de 1.20m et réalisés soit en blocs de 0.50m d'épaisseur sur une longueur de 1.00m, soit en gabions, soit en petit éléments préfabriqués de type « nid d'abeilles », soit en maçonnerie enduite ou béton. Ces travaux doivent apparaître dans le dossier d'autorisation de construire.

4 - Les abords

Les limites de parcelle, si elles sont traitées, peuvent l'être par un muret ne dépassant pas 1 m de haut, ils devront être obligatoirement en pierre sèche.

Les clôtures végétales seront réalisées en haies vives d'essences locales en utilisant plusieurs variétés.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Le principe étant de conserver une image rurale d'espace ouvert, les portails et autres éléments de fermeture devront présenter des formes simples.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Il serait souhaitable qu'un feuillu de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

Article AU1.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir d'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement

- Pour les établissements hôteliers :
 - 1 place de stationnement par chambre

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Article AU1. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, dans la mesure où elles n'interdisent pas la construction sur la parcelle.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts. ou en traitement de sol côté rue

L'aménagement des parkings devra s'accompagner d'une revégétalisation des talus et de plantations suffisantes pour assurer leur intégration.

Les semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à déclaration préalable dans les zones de réglementation des boisements, à l'exception des parcs et jardins attenants à une habitation.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.2

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à une urbanisation future, à long terme, à vocation d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du PLU.

Il existe un secteur **AU2e** qui pourra recevoir après modification ou révision du PLU des bâtiments à usage d'équipements liés et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (y compris hébergement).

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

Article AU2. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU2.2 du présent règlement.

Article AU2. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Dans la zone AU2, hors secteur AU2e, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - L'extension et l'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée à condition de rester mesurée, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale de la zone.

2 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

3 - Les équipements collectifs.

4 – Les équipements d'infrastructure.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

De plus et seulement, dans le secteur AU2e, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments à usage d'équipements liés et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs (y compris hébergement) y compris la construction d'annexe.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU2. 3 à AU2.13

Dans l'attente de la modification ou de la révision qui permettra l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les dispositions applicables sont celles des articles AU1-3 à AU1-14.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU2. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA **ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A. est la partie de la commune qu'il convient de 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.

Dans les secteurs exposés à des risques géologiques maîtrisables les prescriptions de l'article 2 seront applicables.

Des secteurs sont concernés par les zones de risque associées à la canalisation de transport de gaz haute pression Etrez-la Cure (DN 450).

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

Article A. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

Article A. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

1 – En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON

2 – Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisés dans la zone.

4 - Les constructions nouvelles à usages d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées dans un rayon de 50 m des bâtiments existants.

5 - Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent être distant d'au moins 150 mètres de la limite des zones à dominante d'habitation (U et AU).

6 - Dans les secteurs exposés à des risques géologiques maîtrisables, les autorisations prescriront la réalisation d'une étude géotechnique préalable aux travaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.(art R 111.4 du code de l'urbanisme).

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement...

Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article A. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes pour l'opération.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise à condition qu'il y ait une pression suffisante et qu'un certificat de potabilité soit produit en cas d'utilisation pour des usages sanitaires ou l'alimentation humaine.

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département.

L'évacuation d'eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales

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

Electricité et téléphone :

Pas de prescription.

Article A. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement autonome, la superficie de la parcelle devra être suffisante, en fonction des caractéristiques géologiques et pédologiques, pour permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conformément au zonage d'assainissement.

Article A. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'axe des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Ce recul minimal est porté à :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD25.
- 10 m par rapport à l'axe des autres RD.

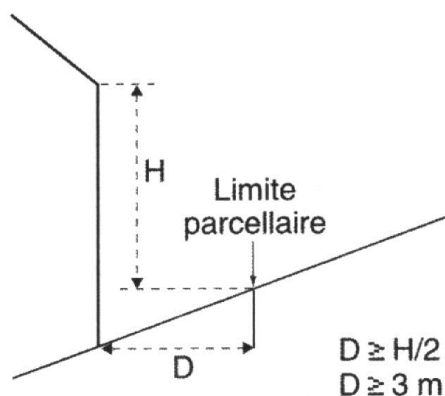
Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- en cas de reconstruction après sinistre
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois,

La construction d'un bâtiment ne respectant pas ces règles peut être autorisée pour:

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

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

Pas de prescription particulière.

Article A. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Article A. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction d'habitation ne doit pas excéder : R+1+C en restant inférieure à la largeur totale de l'emprise au sol du bâtiment.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 12 m.

Les constructions dont la hauteur résulte d'un impératif technique (réservoirs , silos, ...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Article A. 11 :ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

Article A.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Article A. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, dans la mesure où elles n'interdisent pas la construction sur la parcelle.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Les semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à déclaration préalable dans les zones de réglementation des boisements, à l'exception des parcs et jardins attenants à une habitation.

Les plantations

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmilles, lilas, etc..., tilleuls, frênes, érables etc..., pour les hautes tiges).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de site et de paysage (et de risques géologiques ou nuisances). Elle comprend notamment les forêts et les domaines agricoles rendus totalement inconstructibles pour des raisons de site ou de paysage.

Elle comprend :

- * un **secteur Nh** de hameaux et d'habitats dispersés
- * Un **secteur Ns** où peuvent être autorisées les installations liées à la pratique du ski et de sports d'été.
- * Un **secteur Nsa** où peuvent être autorisées les installations liées à la pratique du ski et de sports d'été et les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- * Un **secteur Nsb** où peuvent être autorisés les aménagements d'aires de stationnement.

Dans les secteurs exposés à des risques géologiques et notamment ceux situés en zone rouge il est interdit d'exposer de nouvelles populations aux risques et d'en augmenter la vulnérabilité.

Des secteurs sont concernés par les zones de risque associées à la canalisation de transport de gaz haute pression Etrez-la Cure (DN 450).

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

Article N. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des services publics, et à l'exception de celles soumises à condition à l'article 2 ci-après

De plus, dans les secteurs concernés par les périmètres de protection de captages, sont interdites toutes les constructions, y compris les garages.

De plus, dans le secteur de risques géologiques majeurs, toute construction nouvelle est interdite.

Article N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Dans la zone N et l'ensemble des secteurs de la zone :

1 - les constructions ou installations d'intérêt général directement liées et nécessaire à l'utilisation de forêt ou à la gestion des milieux naturels, à l'exclusion de l'habitation.

2 – les constructions ou installations permettant la production d'énergie renouvelable, en dehors du périmètre de 300 m de protection du Lac (protection de la loi Montagne)

3 - Dans les secteurs exposés à des risques géologiques maîtrisables les autorisations prescriront la réalisation d'une étude géotechnique préalable aux travaux.

4 – Dans les secteurs exposés à des risques majeurs, seule la création d'annexes ne nécessitant pas de fondations peuvent être autorisées.

De plus, et seulement dans le secteur Nh, on peut admettre :

1 - l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination, à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et les services existants.

2 - les dépendances (abris de jardins, garage, ...) aux maisons d'habitations existantes, directement liées et nécessaires à cette habitation à condition qu'elle soit implantée dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants.

De plus, et seulement dans le secteur Ns, on peut admettre :

1 – Les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée y compris les équipements d'accueil de jour (billetterie, sanitaires, salle hors sac) liés à ces équipements sportifs.

2 - les équipements d'accueil destinés aux pratiques sportives et de loisirs, il s'agit d'aménagements de bâtiment existants.

3 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes avec changement de destination pour les activités liées au tourisme, à l'artisanat d'art et à la restauration, à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et les services existants.

De plus, et seulement dans le secteur Nsa, on peut admettre :

1 – Les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée y compris les équipements d'accueil de jour (billetterie, sanitaires, salle hors sac) liés à ces équipements sportifs.

2 - les équipements d'accueil destinés aux pratiques sportives et de loisirs, il s'agit d'aménagements de bâtiment existants.

3 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes avec changement de destination pour les activités liées au tourisme, à l'artisanat d'art et à la restauration, à condition que leurs nécessités de fonctionnement restent compatibles avec les équipements et les services existants.

4 - Les constructions, installations ou aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

5 - Les constructions nouvelles à usages d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées dans un rayon de 50 m des bâtiments existants.

6 - Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent être distant d'au moins 150 mètres de la limite des zones à dominante d'habitation (U et AU).

De plus, et seulement dans le secteur Nsb, on peut admettre :

1 – L'aménagement d'aires de stationnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.(art R 111.4 du code de l'urbanisme).

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement...

Les voies publiques et privées desservant plusieurs parcelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes pour l'opération.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise à condition qu'il y ait une pression suffisante et qu'un certificat de potabilité soit produit en cas d'utilisation pour des usages sanitaires ou l'alimentation humaine.

Eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est obligatoire et doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales

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

Electricité et téléphone :
Pas de prescription.

Article N. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement autonome, la superficie de la parcelle devra être suffisante, en fonction des caractéristiques géologiques et pédologiques, pour permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conformément au zonage d'assainissement.

Article N. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport à l'alignement des RD
- 5 m par rapport à celui des autres voies

Ce recul minimal est porté à 15 m par rapport à l'axe de la RD25.

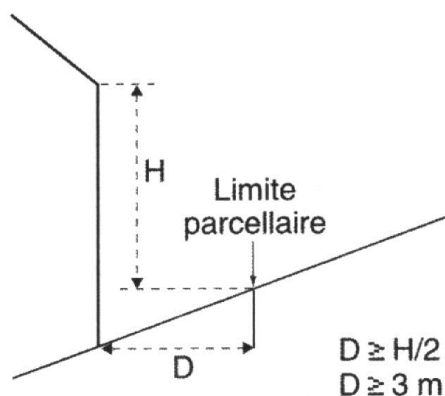
Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- en cas de reconstruction après sinistre
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite séparative.
- De telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois,

La construction d'un bâtiment ne respectant pas ces règles peut être autorisée pour:

- pour extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou d'un service public

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

Pas de prescription particulière.

Article N. 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

Article N. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des constructions existantes à proximité.

Les constructions dont la hauteur résulte d'un impératif technique (réservoirs , silos, éolienne, équipements d'infrastructure liés au ski ...) ne sont pas soumises à cette disposition.

Article N. 11 :ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- * la couverture : (volumétrie, épiderme percements)
- * l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

1 - Traitement des façades

La volumétrie

Elle est définie potentiellement par le règlement (hauteur, prospects, etc...). Le règlement ne régit pas la notion de proportions (hauteur, longueur et largeur). Cette notion est à définir soigneusement, cas par cas, en fonction du programme et de l'environnement.

Eviter les trop grands écarts de hauteur (ex : rez-de-Chaussée à côté de R + 1).

L'épiderme

Maçonnerie :

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière) ; quel que soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, de "tons pierre" incluant ocres, brun... . Les encadrements de fenêtre marqués dans l'enduit sont admis (soit enduit lisse, soit enduit d'une couleur légèrement différente...).

Les blancs purs et les couleurs trop vives sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant la même coloration que celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Ce paragraphe ne vise pas les marquages de chaîne d'angle qui traditionnellement existent sur certains bâtiments anciens.

Bardage :

On prendra soin de trouver des proportions harmonieuses ne remettant pas en cause l'unité du volume. Pour cette raison, il est conseillé de ne pas barder que la partie haute de la maison (effet casquette avec la toiture). La tradition veut une façade Sud Ouest grise, le reste enduit.

La couleur du bardage sera d'aspect sapin vieilli (gris métallique) ou d'aspect du bois non vieilli. Les bardages métalliques pourront être utilisés ; on prendra soin de n'utiliser qu'une seule couleur par opération (possibilité de camaïeux). Dans le cas de l'utilisation de bardage métallique, sa couleur devra être, soit proche de la couleur des enduits utilisés, soit d'une teinte proche du zinc.

Dans le même état d'esprit des solutions d'aspect "mur rideau" sont acceptées. Les éléments menuisés "supports" pourront être d'une autre couleur.

Les percements

De manière générale, les percements présenteront des proportions étirées en hauteur. Toutefois, on pourra admettre des proportions dans quelques cas particuliers (fenêtres de grenier, fenêtre de cave, baie vitrée...)

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable.

Les menuiseries vernies sont déconseillées. On utilisera de préférence des couleurs pastel dans le secteur ancien.

Les couleurs trop vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec les enduits ou la couleur des bardages...

Les gardes corps des escaliers et balcons extérieurs seront adaptés au style de la maison concernée en gardant une certaine simplicité

2-La couverture

La volumétrie

La pente du toit à respecter est (selon la nature du matériau) entre 35 et 100 %.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage parallèle à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

D'autre part les toitures à plus de deux pans peuvent être autorisées de manière générale, à condition de respecter une certaine simplicité de volume (on note que de manière traditionnelle, on peut avoir des deux pans coupés de petites « croupes » sur les pignons).

Les changements de pentes dans un pan de toiture sont interdits.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

Les toitures courbes sont interdites.

Les toitures terrasses sont proscrites (sauf loggias et terrasses privatives dans les constructions ou sur des petites extensions : terrasse habitable sur garage). Elles peuvent être aussi acceptées dans le cas de petits volumes de liaison ou de bâtiments annexes et dans le cas de toiture végétalisée servant à la rétention des eaux de pluies et à l'isolation du bâtiment.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles (à emboîtement ou non) en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé, ou un aspect de tôle de couleur brun, brun-roux, gris mat, ou d'inco plombé ou de zinc prépatiné. (sauf dans le cas des petits éléments de toiture terrasse autorisés et des vérandas), ou un aspect de tavaillon bois.

Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit peuvent être autorisés sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site.

Les ouvertures

Seules les lucarnes jacobines, capucines et meunières sont autorisées (voir Annexe 1 du présent règlement).

Les fenêtres de toit intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3 - L'accrochage au sol

Les buttes d'assise des maisons sont à proscrire (taupinières). Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 - Les abords

Les limites de parcelle, si elles sont traitées, peuvent l'être par un muret ne dépassant pas 1 m de haut, ils devront être obligatoirement en pierre sèche.

Les clôtures végétales seront réalisées en haies vives d'essences locales en utilisant plusieurs variétés.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Le principe étant de conserver une image rurale d'espace ouvert, les portails et autres éléments de fermeture devront présenter des formes simples.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Il serait souhaitable qu'un feuillu de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

Article N.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules doivent pouvoir d'effectuer hors des voies publiques.

Article N. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, dans la mesure où elles n'interdisent pas la construction sur la parcelle.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Les semis ou plantations d'essences forestières sont soumis à déclaration préalable dans les zones de réglementation des boisements, à l'exception des parcs et jardins attenants à une habitation.

Les plantations

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmilles, lilas, etc..., tilleuls, frênes, érables etc..., pour les hautes tiges).

SECTION 3-POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXE

Annexe 1 : LES TYPES DE LUCARNES AUTORISEES



**lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet**



**lucarne à croupe,
dite capucine**



**lucarne pendante, dite
meunière, ou à foin**

Annexe 2 : LEXIQUE

ACCES PRIVATIF AUTOMOBILE

Passage permettant à un véhicule automobile de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée commune.

AIRE DE STATIONNEMENT

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manoeuvrer un véhicule automobile. Chaque aire de stationnement correspond à une superficie de 25 m², soit 12,5 m² pour le stationnement proprement dit (5 x 2,5 m) et de 12,5 m² pour les circulations.

ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

ASSAINISSEMENT

Voir les annexes sanitaires dans le dossier de P.L.U.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (AF.U.)

Association syndicale de propriétaires constituée pour un des objectifs suivants : remembrement de parcelles, groupement de parcelles pour un conférer l'usage à un tiers (bail à construction) ou en faire apport à certaines sociétés, conservation, restauration et mise en valeur de secteurs sauvegardés ainsi que restauration immobilière.

CAMPING (terrain de)

Toute ouverture de camping est soumise à autorisation de l'autorité compétente dès lors qu'il offre plus de 6 emplacements et peut abriter plus de 20 campeurs. Il doit respecter des normes minimales de densité (de l'ordre d'une centaine d'emplacements par Ha utile, ou moins si le P.L.U. le précise). Il doit également respecter des normes d'équipement (alimentation en eau potable : 200 à 250 litres par emplacement et par jour, avec au moins 3 ou 4 points d'eau par ha, rayon maximum de desserte de chaque bloc sanitaire: 75 m).

Espaces verts et plantations : compte-tenu de la végétation existante, aménagement paysager avec plantation d'arbres ou d'arbustes adaptés à l'environnement, à l'intérieur du terrain et en périphérie si nécessaire, pour une bonne insertion dans le paysage.

L'autorisation s'obtient en deux temps :

- un accord préalable (sur des renseignements d'ordre général),
- un accord définitif (dossier plus détaillé), et un classement pour déterminer la catégorie du terrain.

CARAVANES (stationnement de)

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment.

Le stationnement de cinq caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois est libre, sauf décision contraire du Maire ou du Préfet.

Pour le stationnement d'une caravane isolée pendant plus de 3 mois, il faut une autorisation du Maire (pour 3 ans maximum).

Pour le stationnement de plus de 5 caravanes sur un même terrain, il faut demander l'autorisation d'ouvrir un terrain de stationnement de caravanes. Le Préfet décide de l'autorisation qui est alors permanente.

Textes : Code de l'Urbanisme R 443-1 à R 443-16 (procédure).

CARRIERE

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à une autorisation préfectorale.

En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Textes: Code Minier: articles 105 et 106, décrets d'application.

CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un certificat qui est délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par un terrain. Ce certificat précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction ou s'il peut être utilisé ou non par la réalisation d'une opération déterminée. Valable **18 mois**, il permet ainsi de connaître la constructibilité d'un terrain mais il n'est en aucun cas assimilable au permis de construire.

On appelle certificat d'urbanisme négatif, le certificat qui déclare un terrain inconstructible.

CHALET

Construction dont les pignons sont sur la plus grande longueur du bâtiment, quelque soit le type de matériaux utilisé.

CHAZAL

Terme local désignant des ruines.

CHAUSSÉE

Partie médiane de la voie utilisée pour la circulation automobile (voir « EMPRISE ») .

CHIENS ASSIS

Ouverture pratiquée dans le toit d'une maison (voir croquis en annexe).

CLOTURE

Par sa forme, le choix de ses matériaux, la clôture fait partie intégrante de la construction et du paysage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, et des clôtures de chantier ne sont pas soumises à autorisation.

La décision est arrêtée par le Maire, dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande, qui contient un plan des lieux et un croquis de la clôture.

Si la personne désirant édifier une clôture a déjà fait une demande d'occupation ou d'utilisation du sol (permis de construire, installation classée, installations et travaux divers, stationnement de caravanes) cette demande peut aussi valoir demande d'autorisation de clôture.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface projetée au sol de la construction et la superficie totale du terrain.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il s'agit des logements en général, certains logements liés à une fonction (gardiennage ...) pouvant être traités séparément. Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont dérogatoires aux règles du Code de la Construction et ne peuvent être édifiées que dans un cadre collectif (parc résidentiel de loisirs).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans cette catégorie, se trouvent des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc ...) ainsi que des équipements privés de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOTS COMMERCIAUX

Bâtiments exclusivement affectés à cette fonction ; à ne pas confondre avec les surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction pouvant être utilisée en l'état dans sa destination actuelle.

CONTIGU (à une limite)

Qui touche une limite, qui est accolé à une limite.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Voir espaces boisés.

DEFRICHEMENT

Suppression de l'état boisé (voir "Espaces boisés").

DEMI-TOUR (à la partie terminale d'une impasse)

Pour permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, les voies en impasse devront comporter, à leur partie terminale, une plate-forme d'évolution suffisante. Pour cela, il faut, au moins laisser un espace libre de 11 m de rayon. Cet espace doit généralement être revêtu, il peut par contre être en partie engazonné (à condition toutefois que des dispositions soient prises pour que les véhicules des services publics puissent y circuler). Une plate-forme plus grande est parfois imposée, de 15 m de rayon. Dans tous les cas, il est conseillé de consulter préalablement les Services Techniques conseillers de la commune.

DEPENDANCES

Bâtiment, qui par sa destination, est lié à un bâtiment existant (garage, bûcher, annexe etc...)

DEPOTS DE VEHICULES

Espace occupé par des véhicules dont la nature peut être variée (automobiles, caravanes, épaves de véhicules,...) et distinct d'une "aire de stationnement" : (occupée par des véhicules en état normal d'utilisation).

DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

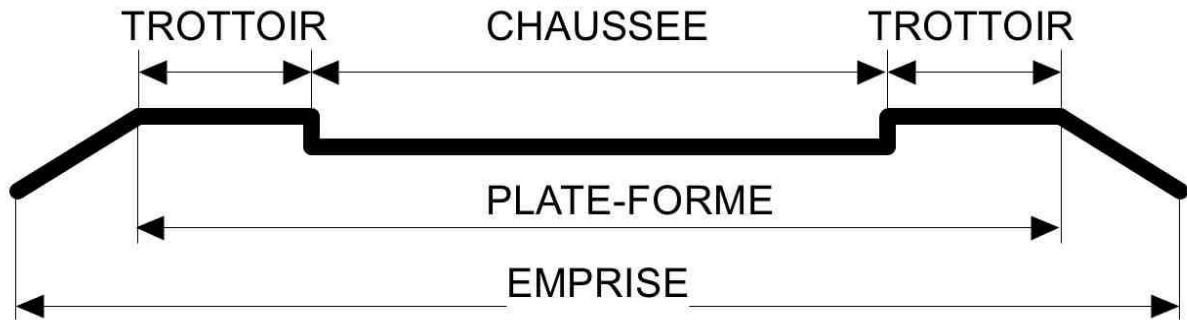
Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

D.P.U.

Dans les zones U et AU du P.L.U. périmètre à l'intérieur duquel la commune dispose d'un droit de préemption lors de la mutation d'un immeuble bâti ou non, s'il n'existe pas de Z.A.D. en vigueur.

EMPRISE

1/ Emprise d'une voie : surface comprenant cette voie et l'ensemble de ses annexes. L'emprise d'une voie ne correspond pas toujours à la plate-forme, laquelle correspond seulement à la chaussée et aux trottoirs.



2/ Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) exprime la proportion de la surface d'un terrain occupée par une construction. Il est défini par le rapport :
 Surface bâtie au sol / Surface du terrain (et exprimé en %).

ESPACES BOISES

Il en existe trois catégories :

- les bois et forêts soumis au régime forestier,
- les bois et forêts considérés comme espaces boisés classés (voir ci-après),
- les bois et forêts dans lesquels les coupes et abattages sont libres mais où les défrichements sont réglementés.

Certains espaces boisés peuvent appartenir simultanément à deux de ces catégories.

ESPACES BOISES CLASSES

Le classement par le P.L.U. de bois, forêts, haies ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, permet d'interdire les défrichements et les divers modes d'occupation des sols incompatibles avec les boisements ainsi que de contrôler les coupes rases ne constituant pas un mode normal d'exploitation.

Textes : articles L 130.1 et suivants du Code

articles L 143-1 et suivants de l'Urbanisme

ESPACE LIBRE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : jardins ou- place publique, aire de jeux pour enfants, etc

Cet espace peut assurer plusieurs fonctions : repos, promenade, jeux, desserte piétonnaire- des maisons ou des jardins privés.

ETABLISSEMENT CLASSE

Voir "Installation classée".

FACADE SUR RUE (de l'unité foncière)

Limite entre l'unité foncière et l'emprise de la voie qui la dessert : c'est donc, à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot) elle a plusieurs façades sur rue.

Voir aussi "limites séparatives de l'unité foncière".

HABITATIONS EN BANDE

Cas particulier d'habitations groupées construites suivant un axe linéaire.

HABITATIONS GROUPEES

Habitations construites les unes contre les autres soit par les pignons, soit par les garages, pouvant constituer soit des rues, soit des placettes.

HABITATIONS JUMEELES

Cas particulier d'habitations groupées formées de seulement deux maisons.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

1/ Hauteur exprimée en mètres: x mètres ;

2/ Hauteur exprimée en niveaux : y niveaux: (ou: RdC + y - 1).

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruits, odeurs, altération des eaux, fumées, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Une nomenclature précise les types d'installation soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

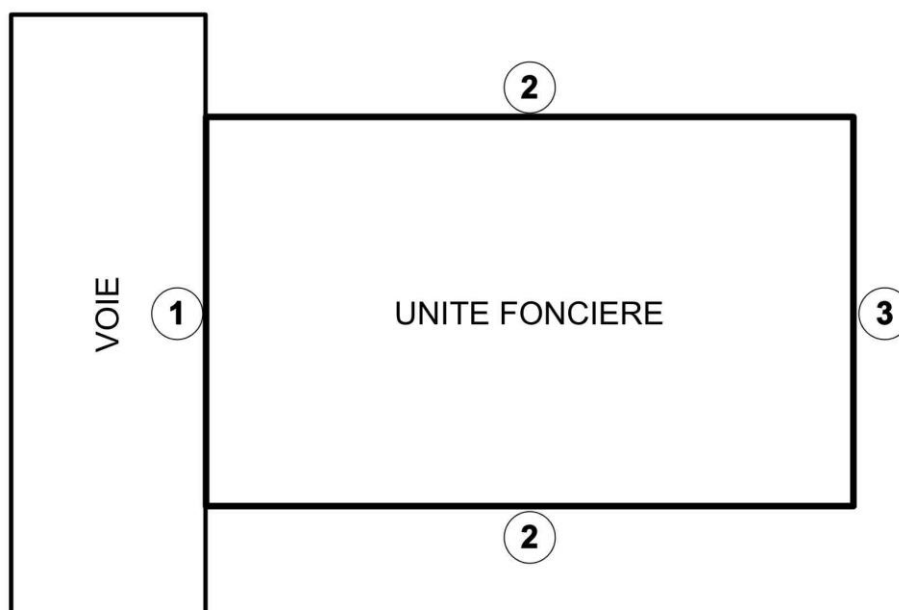
« **Limite** » : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

« **Limite de l'unité foncière** » : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

« **Limite séparative de l'unité foncière** » : cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- les limites séparatives qui touchent une voie ou limites latérales (2)
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie ou fond de parcelle (3)
- la façade sur rue (1).



Les dispositions figurant au règlement du P.L.U. ne font pas obstacle à l'application du code civil et notamment à ses dispositions régissant les rapports de voisinage, ainsi qu'à l'ensemble des règles relatives au droit de propriété.

LOTISSEMENT

Un lotissement n'est pas seulement une division de terrains soumise à autorisation. Il est aussi une opération d'aménagement consistant à équiper les terrains et à les vendre en vue de leur construction (locaux d'habitations, commerciaux ou industriels).

DANS QUELS CAS S'APPLIQUE LE PERMIS D'AMENAGER POUR LOTISSEMENT?

Selon la définition juridique, le permis d'aménager s'applique aux divisions faites en vue de l'implantation de bâtiments à usage d'habitation ou non-

NE SONT PAS SOUMISES A PERMIS D'AMENAGER :

- Les divisions qui ne sont pas faites en vue de l'implantation de bâtiments (divisions et remembrements ruraux).
- Les divisions régies par d'autres procédures du code de l'urbanisme (Associations Foncières Urbaines : zones opérationnelles d'aménagement)
- Les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contigüe.

LUCARNE

Ouverture pratiquée dans le toit d'une maison (voir croquis en annexe 1).

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

OPPOSABILITE AU TIERS

On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les utilisateurs du sol, qu'ils soient publics ou privés, ainsi qu'aux autorités compétentes.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande

ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire permet de vérifier que chaque projet de construction satisfait aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publiques applicables au terrain ainsi que sa bonne insertion dans l'environnement, sa qualité architecturale et la desserte du terrain en équipements publics.

PERMIS DE DEMOLIR

Dans certaines zones délimitées par le P.L.U., par souci de conserver le patrimoine architectural, un permis de démolir est exigé.

La décision est prise par l'autorité compétente dans les mêmes conditions que le P.C.

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.)

Voir "Zone d'Aménagement Concerté".

PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

REGIME FORESTIER

Le quart de l'espace forestier est soumis au régime forestier (en particulier les forêts de l'Etat et une grande partie des forêts communales). L'Office National des Forêts (O.N.F.) en assure la gestion et perçoit 5 % des recettes encaissées. Ses espaces sont grevés d'une servitude d'utilité publique.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.)

Le règlement national d'urbanisme définit les règles générales d'urbanisme auxquelles l'autorité administrative peut recourir pour répondre aux demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme. Il est inséré dans le code de l'urbanisme.

Le règlement du P.L.U. s'y substitue sauf pour certains articles précisés dans les dispositions générales.

REHABILITATION

Opération consistant en la mise aux normes d'habitabilité (apport d'installations sanitaires, d'installations de chauffage, d'ascenseurs) de logements anciens.

RENOVATION URBAINE

Opération coordonnée de reconstruction d'un îlot ou d'un quartier.

RESERVE FONCIERE

Une réserve foncière est un terrain acquis, en vue de réaliser une opération à court ou à long terme, par une collectivité publique (Etat, Département, Commune).

Les réserves foncières peuvent servir à l'urbanisation future ou à la conservation d'espaces libres.

RESTAURATION IMMOBILIERE

Opération de mise en valeur d'un ensemble immobilier existant (la plupart des constructions existantes sont conservées).

RETRAIT OU REcul

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies).

RUINE

Restes d'une construction ne permettant plus son utilisation normale en l'état.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Déplacement fictif de la limite séparative en vue d'assurer le respect des règles de propect fixées aux articles 7 du règlement de chaque zone. Cette servitude est instituée par accord amiable ou à défaut par décision judiciaire.

SURFACE DE PLANCHER

La définition est donnée par l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

SURFACE TAXABLE

La définition est donnée par l'article R331-7 du code de l'urbanisme.

TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe d'aménagement est calculée à partir de la surface taxable du bâtiment et a pour but de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que : une utilisation économe et équilibrée des espaces, la gestion des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines, la satisfaction des besoins en équipements publics, le fonctionnement des CAUE.....

TERRAIN DE CARAVANES

Terrain réservé au stationnement des caravanes: Voir "caravanes".

UNITE FONCIERE ou TENEMENT

Parcelle ou ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

VELUX

Châssis ouvrant dans le plan de la toiture (voir croquis).

VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

VOIE PUBLIQUE

Chemin Rural, Voie Communale, Route Départementale, Route Nationale ou toute voie privée ouverte à la circulation publique.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

La zone d'aménagement concerté est une zone où la puissance publique, en règle générale la collectivité locale, décide d'intervenir pour aménager ou faire aménager des terrains en

vue de les urbaniser. La collectivité publique établit un programme d'équipements (écoles, espaces verts, voiries, etc ...) dont la réalisation lui incombe ou sera mise le cas échéant à la charge de l'aménageur privé.

Les constructions doivent respecter les dispositions du plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) document d'urbanisme ayant la même nature et le même contenu qu'un P.O.S.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.AD.)

La Zone d'Aménagement Différé est un périmètre à l'intérieur duquel une personne publique dispose pendant une durée de 14 ans d'un droit de préemption lors des mutations de terrains bâtis ou non.

La Z.A.D. permet à celle-ci d'acquérir des terrains pour des opérations d'intérêt public et de constituer des réserves foncières.