

P

R

E

A

U

X



0

7



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

DOCUMENT DE SYNTHESE REPRENANT L'ENSEMBLE DES
RECTIFICATIONS APORTEES PAR :

La Modification n°1 du PLU
La Révision simplifiée n°1 du PLU
La Révision simplifiée n° 2 du PLU

Maître d'ouvrage :

Mairie de PREAUX
Le village
07 290 PREAUX

Département de l'Ardèche
TEL : 04 75 34 41 39
FAX : 04 75 34 42 09
mairie.preaux@wanadoo.fr



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Valérie SERRATRICE
9 chemin des vignes
38 150 ASSIEU

TEL : 06.83.15.92.91
04.74.11.18.70
interstice.urbanisme@wanadoo.fr
<http://www.aea-architecte.com/>



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	19
CHAPITRE 2•1 – ZONE UA	19
CHAPITRE 2•2 – ZONE UB	27
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	35
CHAPITRE 3•1 – ZONE AUA	35
CHAPITRE 3•2 – ZONE AUB	43
CHAPITRE 3•3 – ZONE AU	51
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	53
CHAPITRE 4•1 – ZONE A	53
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	59
CHAPITRE 5•1 – ZONE N	59
ANNEXE AU REGLEMENT	67
I – PERMIS DE CONSTRUIRE	67
II – DEFINITIONS	69

PREAMBULE

- Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme sur la base législative de l'article L. 123-1.
- Le territoire de la commune de PREAUX est divisé en :
 - **deux zones urbaines dites U** comprenant une zone UA correspondant au noyau ancien du bourg et des hameaux ainsi que des zones UB correspondant à l'extension de l'urbanisation.
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - **une zone à urbaniser dite AU**, qui comporte plusieurs secteurs. Ils constituent les réserves foncières de la commune. Ces zones doivent être équipées en réseau et voirie avant de pouvoir y construire.
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. "Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
"Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
 - **une zone agricole dite A** où les sols possèdent une valeur agronomique à préserver. Elle comprend deux zones agricoles protégées dites Ap qui correspond à la perspective d'entrée du

village et la vision frontale du village côté Sud où aucune construction n'est autorisée y compris les constructions agricoles.
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. "Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **une zone naturelle et forestière dite N** qui correspond aux espaces naturels de la commune à préserver.

Elle comprend trois sous secteurs :

- une zone naturelle protégée dite Np correspondant à des sites spécifiques à protéger (Notre Dame d'Ay et le château de Seray),
- une zone naturelle inondable dite Nr correspondant aux champs d'expansion des crues de l'Ay (zone à risque),
- une zone naturelle dite Nh correspondant à des zones de bâti existant en zone agricole (habitats diffus, hameaux, regroupement de constructions).

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

"En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » sont applicables à toutes les zones du PLU.
- Un plan de zonage est associé au présent règlement. Ce document graphique fait apparaître :
 - le découpage du territoire en zones suivant la nomenclature du règlement,
 - y figurent également, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces

verts. Ces emplacements ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue. La liste des emplacements réservés figure en annexe. Elle mentionne leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire,

- les éléments du patrimoine ou monuments à protéger ou à mettre en valeur.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 • CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PREAUX** (Ardèche), canton de SATILLIEU, tel que ce territoire existe à la date de publication du PLU.

ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du code de l'urbanisme, à l'exception des articles **R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5, R 111-6, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21** qui demeurent applicables.
- S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :
 - Les servitudes prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.
 - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
 - Les prescriptions particulières concernant l'assainissement autonome dans les zones non assainies collectivement et ouvertes à l'urbanisation. Ces prescriptions sont contenues dans le Schéma Général d'Assainissement (SGA) soumis à enquête publique conjointement avec le PLU.
 - Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière d'Ay, prescrit par arrêté préfectoral du 25 juillet 2001 est en cours d'approbation. Il deviendra servitude lorsqu'il sera approuvé. Les parties du territoire de la commune de PREAUX soumises au risque d'inondation sont le pourtour de l'Ay.

Compte tenu des risques connus, ces zones sont interdites à l'urbanisation et font l'objet d'une réglementation stricte portée aux articles 1 et 2 de la zone Nr du PLU.

ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur le document graphique.

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : UA, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs désignés par l'indice des zones accompagné d'une lettre minuscule (ex : AUa, Nr...).

- **Les zones urbaines, dites U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre II** du présent règlement, sont :
 - **Zone UA** correspond au centre bourg et centre hameau. Elle se caractérise par du bâti ancien, dense, édifié en ordre continu.
 - **Zone UB** correspond à l'extension de l'urbanisation ou prédomine la construction individuelle édifiée en ordre discontinu et peu dense.

- **Les zones à urbaniser, dites AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre III** du présent règlement, sont :
 - **Zone AUa** correspond à des réserves pour l'urbanisation qui seront ouvertes à l'urbanisation, soit au fur et à mesure de la réalisation de l'équipement de la zone, soit lors de la réalisation d'opération d'aménagement cohérent de la zone.
 - **Zone AUb** correspond à des réserves pour l'urbanisation qui seront ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement.
 - **Zone AUc** correspond à une réserve pour l'urbanisation organisée à plus long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **La zone agricole, dite A**, auxquelles s'applique les dispositions du **titre IV** du présent règlement.
 - **Zone A** correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **Zones Ap**, secteurs spécifiques, correspondant à l'entrée Ouest du village depuis la R.D. et au Sud du village, où toute construction de quelque nature est interdite, afin de préserver les perspectives.
- **La zone naturelle et forestière, dite N**, auxquelles s'applique les dispositions du **titre V** du présent règlement.
 - **Zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - **Zone Nh**, micro secteurs éparpillés sur l'ensemble du territoire correspondant à des hameaux, regroupements de constructions ou constructions existantes, situés dans la zone agricole.
 - **Zone Np**, secteurs spécifiques de la commune à protéger en raison de l'intérêt du patrimoine, du site et des paysages.
 - **Zone Nr**, secteur spécifique, correspondant aux champs d'expansion des crues de la rivière d'Ay inscrit au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et conformément à l'article L.123-1.

ARTICLE 5 • REGLES DIVERSES

Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent PLU, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou qui sont sans effet à leur égard.

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisations ou à déclaration, au titre du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Les installations et aménagement
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane* est soumis à l'autorisation. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
 - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir

ARTICLE 6 • IMPLANTATIONS DES OUVRAGES TECHNIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques de faible importance nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, à la sécurité publique, ou édifiés dans un but d'intérêt général (lieu d'aisance, abris voyageurs, cabines téléphoniques, transformateurs électriques, ouvrage d'assainissement...), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les dispositions afférentes aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de chaque zone.

Ces ouvrages doivent toutefois être bien intégrés dans le site pour préserver la qualité des paysages.

ARTICLE 7 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire ou d'aménager 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 envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

• **ACCES :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et être réalisée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Les accès doivent être distants des carrefours existants, des virages et autres espaces où la visibilité est mauvaise.
- Si les accès sont munis de système de fermeture, celui-ci sera placé en retrait de la largeur d'ouverture du ventail par rapport à l'alignement.

• **VOIRIE :**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics.

ARTICLE 8 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• **EAU POTABLE :**

- Toute construction à usage d'habitation ou toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit

être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

- Pour toute ouverture à l'urbanisation de zone constructible, la collectivité devra s'assurer auprès du maître d'ouvrage du réseau que la capacité du réseau est suffisante pour assurer un débit satisfaisant pour les futures constructions.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion.

• **EAUX USEES :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu, le pétitionnaire doit, pour concevoir sa filière d'assainissement, respecter les prescriptions imposées par le Schéma Général d'Assainissement.
- La commune pourra assortir les demandes d'assainissement non collectif de réserves ou de demandes particulières, telles que les études d'aptitude de sol réalisées par un bureau d'étude compétent.
- Dans les zones où l'assainissement collectif est prévu mais pas encore réalisé, le pétitionnaire doit, pour concevoir sa filière d'assainissement, respecter les prescriptions imposées par le Schéma Général d'Assainissement.
- Dès lors que le réseau collectif d'assainissement sera réalisé, les installations existantes devront être raccordées au réseau aux frais du bénéficiaire dans le respect des obligations réglementaires du gestionnaire du réseau.
- Pour les établissements autres que les habitations notamment pour les installations agricoles, une étude doit être réalisée par le pétitionnaire afin de déterminer les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement collectif (pré-traitement...), ou d'assainissement autonome (choix de la filière, entretien du dispositif, mode et lieu de rejet, plan d'épandage...).
- Nul ne peut s'opposer au passage, sur sa propriété, de canalisations de branchement sur le réseau collectif, si cela est nécessaire pour des raisons topographiques ou techniques.

• **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

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

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).
- En l'absence de réseau collecteur d'eau pluviale ou en cas d'insuffisance de réseau, les eaux pluviales seront soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit rejeté dans les écoulements naturels (noues, fossés, talwegs...), soit résorbées en totalité sur le tènement.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout déversement d'eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE 9 • ACTIVITES BRUYANTES

- L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.
- Tout projet concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagné d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

ARTICLE 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur est exprimée au faîtage de la construction.
- L'article 10 du règlement de chaque zone exprime la hauteur maximale autorisée pour les constructions.

ARTICLE 11 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Définition du COS : Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle est implantée.
- Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics ou collectifs, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 12 • STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE 14 • CESSION DE TERRAIN OU DE LOCAUX

- Rappel de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme : *« L'autorité qui délivre le permis de construire ou le permis d'aménager portant sur un lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. [...] »*

ARTICLE 15 • SECTEURS NON AEDIFICANDI

Indépendamment du statut des zones concernées, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs non aedificandi inscrits sur le document graphique.

ARTICLE 16 • MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS

Tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques, tels que les cheminées, les machineries d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les éléments

architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2•1 – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone centrale dense correspondant au centre ancien du bourg et des hameaux à vocation d'habitat, de commerces et de services, où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu le long des voies.

ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non susceptibles de s'insérer dans l'espace urbain du bourg, pouvant créer des nuisances pour le voisinage et l'environnement, notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
 - le stationnement isolé des caravanes,
 - les terrains de camping, caravanages ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
 - les installations classées nouvelles, ou soumises à autorisation, en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,
 - Les dépôts de véhicules épaves,
 - les équipements producteurs d'énergie de type éolienne **d'une hauteur supérieure à 12 mètres**
 - les antennes de radiocommunication et les réflecteurs soumis à permis de construire **(R.421-1)**
 - l'ouverture des carrières.
- De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

ARTICLE UA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article UA 1 sont admises :

- l'extension ou la modification des installations classées ou soumises à déclaration existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu urbain du bourg.

ARTICLE UA 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone, les réseaux d'électricité et de téléphone devront se réaliser en souterrain.

ARTICLE UA 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur de la voie,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant.

Pour préserver la continuité architecturale des centres anciens, la reconstruction après démolition d'un bâtiment situé à l'alignement doit être effectuée à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs ainsi que pour les aménagements extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usage d'annexes et de stationnement.

ARTICLE UA 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant une marge d'isolement tel que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de trois mètres (3 m).
- Soit en limite séparative.

ARTICLE UA 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 10 du titre I « Dispositions générales ».

La hauteur maximale des constructions est fixée à neuf mètres (9 m) au faîtage ; celle-ci ne doit pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Une hauteur différente de la règle ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*.

• Intégration dans le site

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional étranger à la région (mas provençal, chalet...) sont interdites.

• **Adaptation au terrain naturel :**

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration des terrains :

- **terrain en pente :** un équivalent remblais déblais devra être recherché et les murs de soutènement limités au maximum afin de diminuer l'impact visuel
- **terrain plat :** les terres de terrassement devront être égalisées en pente douce
- **tous les cas :** les constructions sur buttes sont interdites

• **Aspect général des bâtiments et autres éléments :**

• **Façade :**

Les façades des maisons de village sont de conception simple ayant pour forme de base le parallépipède.

Pour conserver l'esprit de l'architecture rurale, les façades seront toujours plus longues que les pignons.

Les extensions ou adjonctions seront réalisées soit dans la continuité du volume par un déploiement linéaire, soit en cour fermée, soit en L ou en U.

• **Toiture :**

Pente et faîtage :

Les toitures doivent avoir deux ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan ou les toits terrasses sont autorisées uniquement, pour les extensions et annexes, ou pour assurer la liaison entre deux bâtiments.

Le sens du faîtage principal des constructions doit s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain et doit être notamment en accord avec l'orientation du versant (perpendiculaire à la pente).

Couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de couleur rouge, ocre rose ou couleur vieux toits (mélange de couleurs).

Pour les bâtiments agricoles ou bâtiments publics, les couvertures peuvent s'envisager avec un autre matériau que la tuile à condition que sa réflexion soit faible, et dans la même gamme de couleurs que les habitations.

Éléments de décoration et ouvertures :

Les génoises comporteront deux ou trois rangs de tuiles « canal » où peuvent s'intercaler des denticules en brique de terre cuite rouge.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...)

• **Murs :**

Les façades des maisons de village sont principalement en pierre apparente (granit local) ou recouverte d'enduit de couleur clair.

Aussi, le revêtement extérieur des murs sera soit en pierre de granit local, soit enduit. *L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.*

• **Couleur :**

• pour les façades : La couleur prépondérante est l'ocre jaune proche du granit local. Les enduits extérieurs devront respecter cette tonalité générale du site bâti. L'emploi des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peinture de façade.

• pour les menuiseries : l'unité de couleur pour les menuiseries extérieures (volets) est obligatoire.

• **Ouvrages annexes - Clôtures :**

• Les clôtures séparatives ou en bordure de voirie ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.

• Les coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture près de l'entrée principale.

• **Interdits**

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes... sont interdites.

• **Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE UA 12 • OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 13 • OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2•2 – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

- Zone à caractère moins dense correspondant à l'extension du bourg et des hameaux, à dominante d'habitat pavillonnaire, où les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre discontinu.
- La fonction principale des zones UB est l'habitat. Toutefois les activités artisanales, commerciales non nuisantes peuvent s'y implanter.

ARTICLE UB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non susceptibles de s'insérer dans l'espace urbain à vocation résidentielle, pouvant créer des nuisances pour le voisinage et l'environnement, notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
 - le stationnement isolé des caravanes
 - les installations classées nouvelles en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976
 - Les dépôts de véhicules épaves
 - les équipements producteurs d'énergie de type éolienne **d'une hauteur supérieure à 12 mètres**
 - les antennes de radiocommunication et les réflecteurs soumis à permis de construire **(R.421-1)**
 - l'ouverture des carrières.
- De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

ARTICLE UB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article UB 1 sont admises :

- les installations soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone résidentielle, qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs

pour l'environnement naturel et bâti et que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent dans le milieu environnant.

- l'extension ou la modification des installations classées ou soumises à déclaration existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu urbain.

ARTICLE UB 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UB 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- à six mètres (6 m) au moins de l'axe des voies communales, ou à dix mètres (10 m) au moins de l'axe des voies départementales
- à l'alignement d'une construction déjà existante.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, ainsi que pour les aménagements extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usage d'annexes et de stationnement.

ARTICLE UB 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de trois mètres (3 m).

Sont toutefois admis en limite de parcelle :

- les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur n'excède pas 3,50 m.
- les constructions s'appuyant sur des constructions pré existantes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé...) et seulement sur les limites séparatives internes à l'opération.

ARTICLE UB 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 10 du titre I « Dispositions générales ».

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- pour les habitations, ainsi que pour les autres constructions, à neuf mètres (9 m) au faîtage,

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Une hauteur différente de la règle ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE UB 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

• Intégration dans le site

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional étranger à la région (mas provençal, chalet...) sont interdites.

• **Adaptation au terrain naturel :**

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration des terrains :

- **terrain en pente :** un équivalent remblais déblais devra être recherché et les murs de soutènement limités au maximum afin de diminuer l'impact visuel
- **terrain plat :** les terres de terrassement devront être égalisées en pente douce
- **tous les cas :** les constructions sur butte sont interdites

• **Aspect général des bâtiments et autres éléments :**

• **Façade :**

Les façades des maisons de village sont de conception simple ayant pour forme de base le parallépipède.

Pour conserver l'esprit de l'architecture rurale, les façades seront toujours plus longues que les pignons.

Les extensions ou adjonctions seront réalisées soit dans la continuité du volume par un déploiement linéaire, soit en cour fermée, soit en L ou en U.

• **Toiture :**

Pente et faîtage :

Les toitures doivent avoir deux ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan ou les toits terrasses sont autorisées uniquement, pour les extensions et annexes, ou pour assurer la liaison entre deux bâtiments.

Le sens du faîtage principal des constructions doit s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain et doit être notamment en accord avec l'orientation du versant (perpendiculaire à la pente).

Couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de couleur rouge, ocre rose ou couleur vieux toits (mélange de couleurs).

Pour les bâtiments agricoles ou bâtiments publics, les couvertures peuvent s'envisager avec un autre matériau que la tuile à condition que sa réflexion soit faible, et dans la même gamme de couleurs que les habitations.

Éléments de décoration et ouvertures :

Les génoises comporteront deux ou trois rangs de tuiles « canal » où peuvent s'intercaler des denticules en brique de terre cuite rouge.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

• **Murs :**

Les façades des maisons de village sont principalement en pierre apparente (granit local) ou recouverte d'enduit de couleur clair.

Aussi, le revêtement extérieur des murs sera soit en pierre de granit local, soit enduit. *L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.*

• **Couleur :**

• pour les façades : La couleur prépondérante est l'ocre jaune proche du granit local. Les enduits extérieurs devront respecter cette tonalité générale du site bâti. L'emploi des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peinture de façade.

• pour les menuiseries : l'unité de couleur pour les menuiseries extérieures (volets) est obligatoire.

• **Ouvrages annexes - Clôtures :**

• Les clôtures séparatives ou en bordure de voirie ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.

• Les coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture près de l'entrée principale.

• **Interdits**

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes... sont interdites.

• **Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE UB 12 • OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UB 13 • OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UB 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3•1 – ZONES AUA

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, destinées à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Les secteurs AUa sont urbanisables à court ou moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones pourra se faire lorsque les équipements publics périphériques seront réalisés. Il s'agit des secteurs de la Croisette et de la Fontaine Sud.

ARTICLE AUA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Sont interdites les occupations et utilisations du sol non susceptibles de s'insérer dans l'espace urbain à vocation résidentielle, pouvant créer des nuisances pour le voisinage et l'environnement, notamment :*
 - *les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,*
 - *le stationnement isolé des caravanes,*
 - *les installations classées nouvelles en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,*
 - *les dépôts de véhicules épaves,*
 - *les équipements producteurs d'énergie de type éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres*

- *De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.*

ARTICLE AUA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- *L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa de la Croisette pourra se réaliser lorsque la capacité des réseaux publics (voirie, adduction d'eau potable, réseau d'assainissement) sera suffisante pour desservir l'ensemble des constructions projetées pour la zone de la Croisette*
- *L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa de La Fontaine Sud, située à l'entrée Ouest du Village sera possible lorsque la capacité des réseaux publics (voirie) sera suffisante pour desservir l'ensemble des constructions projetées. Les constructions, les aménagements et les installations prévues devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement.*

Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :

- *L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.*
- *Les annexes à l'habitation et les piscines des constructions existantes.*
- *La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.*

ARTICLE AUA 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUA 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUA 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- *à trois mètres (3 m) au moins de l'axe des voies communales, ou à dix mètres (10 m) au moins de l'axe des voies départementales*
- *à l'alignement d'une construction déjà existante.*

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *pour les constructions et ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, ainsi que pour les aménagements extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usage d'annexes et de stationnement.*

ARTICLE AUA 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de trois mètres (3 m).

Sont toutefois admis en limite de parcelle :

- *les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur n'excède pas 3,50 m.*
- *les constructions s'appuyant sur des constructions pré existantes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin*
- *les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé...) et seulement sur les limites séparatives internes à l'opération.*
- *la construction est édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin*

ARTICLE AUA 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

ARTICLE AUa 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 10 du titre I « Dispositions générales ».

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- *pour les habitations, ainsi que pour les autres constructions, à neuf mètres (9 m) au faîtage,*

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Une hauteur différente de la règle ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE AUa 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.».

• Intégration dans le site

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- *dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux*
- *dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)*

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional étranger à la région (mas provençal, chalet...) sont interdites.

• Adaptation au terrain naturel :

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration des terrains :

- *terrain en pente : un équivalent remblais déblais devra être recherché et les murs de soutènement limités au maximum afin de diminuer l'impact visuel*
- *terrain plat : les terres de terrassement devront être égalisées en pente douce*
- *tous les cas : les constructions sur butte sont interdites*

• Aspect général des bâtiments et autres éléments :

• Façade :

Les façades des maisons de village sont de conception simple ayant pour forme de base le parallélépipède.

Pour conserver l'esprit de l'architecture rurale, les façades seront toujours plus longues que les pignons.

Les extensions ou adjonctions seront réalisées soit dans la continuité du volume par un déploiement linéaire, soit en cour fermée, soit en L ou en U.

• Toiture :

Pente et faitage :

Les toitures doivent avoir deux ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan ou les toits terrasses sont autorisées uniquement, pour les extensions et annexes, ou pour assurer la liaison entre deux bâtiments.

Le sens du faitage principal des constructions doit s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain et doit être notamment en accord avec l'orientation du versant (perpendiculaire à la pente).

Couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de couleur rouge, ocre rose ou couleur vieux toits (mélange de couleurs).

Pour les bâtiments agricoles ou bâtiments publics, les couvertures peuvent s'envisager avec un autre matériau que la tuile à condition que sa réflexion soit faible, et dans la même gamme de couleurs que les habitations.

Eléments de décoration et ouvertures :

Les génoises comporteront deux ou trois rangs de tuiles « canal » où peuvent s'intercaler des denticules en brique de terre cuite rouge.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

• *Murs :*

Les façades des maisons de village sont principalement en pierre apparente (granit local) ou recouverte d'enduit de couleur clair.

Aussi, le revêtement extérieur des murs sera soit en pierre de granit local, soit enduit. . L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.

• *Couleur :*

• *pour les façades : La couleur prépondérante est l'ocre jaune proche du granit local. Les enduits extérieurs devront respecter cette tonalité générale du site bâti. L'emploi des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peinture de façade.*

• *pour les menuiseries : l'unité de couleur pour les menuiseries extérieures (volets) est obligatoire.*

• *Ouvrages annexes - Clôtures :*

• *Les clôtures séparatives ou en bordure de voirie ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.*

• *Les coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture près de l'entrée principale.*

• *Interdits*

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes... sont interdites.

• Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE AUA 12 • OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUA 13 • OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 3•2 – ZONES AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AUB correspondent à des secteurs à urbaniser à court et moyen terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans ces secteurs, devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement de chacune des zones.

ARTICLE AUB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Sont interdites les occupations et utilisations du sol non susceptibles de s'insérer dans l'espace urbain à vocation résidentielle, pouvant créer des nuisances pour le voisinage et l'environnement, notamment :*
 - *les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,*
 - *le stationnement isolé des caravanes,*
 - *les installations classées nouvelles en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,*
 - *les dépôts de véhicules épaves,*
 - *les équipements producteurs d'énergie de type éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres.*

- *De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.*

ARTICLE AUB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser dans les conditions suivantes :

- *Sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement.*

• *Pour la zone de la Fontaine Sud, sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et respectant :*

- *les principes définis dans les orientations d'aménagement*
- *la servitude en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (Art. L. 123-2-d du code de l'urbanisme). Dans le secteur soumis à cette servitude, les nouvelles opérations devront comprendre au minimum 500m² de SHON de logements locatifs sociaux. Le secteur soumis à cette servitude est identifié sur le document graphique.*

Opération d'aménagement :

Opération comportant plusieurs constructions édifiées dans le cadre d'une ZAC, d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une AFU.

Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :

- *L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.*
- *Les annexes à l'habitation et les piscines des constructions existantes.*
- *Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.*
- *La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.*

ARTICLE AUB 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUB 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUB 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- *à trois mètres (3 m) au moins de l'axe des voies communales, ou à dix mètres (10 m) au moins de l'axe des voies départementales*
- *à l'alignement d'une construction déjà existante.*

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *pour les constructions et ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, ainsi que pour les aménagements extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usage d'annexes et de stationnement.*

ARTICLE AUB 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de trois mètres (3 m).

Sont toutefois admis en limite de parcelle :

- *les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur n'excède pas 3,50 m.*
- *les constructions s'appuyant sur des constructions pré existantes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin*
- *les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé...) et seulement sur les limites séparatives internes à l'opération.*
- *la construction est édifiée simultanément ou en continuité d'une construction existante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin*

ARTICLE AUB 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

ARTICLE AUB 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUB 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 10 du titre I « Dispositions générales ».

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- *pour les habitations, ainsi que pour les autres constructions, à neuf mètres (9 m) au faîtage,*

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Une hauteur différente de la règle ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE AUB 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous

réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.».

• Intégration dans le site

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- *dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux*
- *dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)*

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional étranger à la région (mas provençal, chalet...) sont interdites.

• Adaptation au terrain naturel :

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration des terrains :

- *terrain en pente : un équivalent remblais déblais devra être recherché et les murs de soutènement limités au maximum afin de diminuer l'impact visuel*
- *terrain plat : les terres de terrassement devront être égalisées en pente douce*
- *tous les cas : les constructions sur butte sont interdites*

• Aspect général des bâtiments et autres éléments :

• Façade :

Les façades des maisons de village sont de conception simple ayant pour forme de base le parallélépipède.

Pour conserver l'esprit de l'architecture rurale, les façades seront toujours plus longues que les pignons.

Les extensions ou adjonctions seront réalisées soit dans la continuité du volume par un déploiement linéaire, soit en cour fermée, soit en L ou en U.

• Toiture :

Pente et faîtage :

Les toitures doivent avoir deux ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à un pan ou les toits terrasses sont autorisées uniquement, pour les extensions et annexes, ou pour assurer la liaison entre deux bâtiments.

Le sens du faîtage principal des constructions doit s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain et doit être notamment en accord avec l'orientation du versant (perpendiculaire à la pente).

Couverture :

Les toitures doivent être couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de couleur rouge, ocre rose ou couleur vieux toits (mélange de couleurs).

Pour les bâtiments agricoles ou bâtiments publics, les couvertures peuvent s'envisager avec un autre matériau que la tuile à condition que sa réflexion soit faible, et dans la même gamme de couleurs que les habitations.

Eléments de décoration et ouvertures :

Les génoises comporteront deux ou trois rangs de tuiles « canal » où peuvent s'intercaler des denticules en brique de terre cuite rouge.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

• *Murs :*

Les façades des maisons de village sont principalement en pierre apparente (granit local) ou recouverte d'enduit de couleur clair.

Aussi, le revêtement extérieur des murs sera soit en pierre de granit local, soit enduit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.

• *Couleur :*

• *pour les façades : La couleur prépondérante est l'ocre jaune proche du granit local. Les enduits extérieurs devront respecter cette tonalité générale du site bâti. L'emploi des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peinture de façade.*

• *pour les menuiseries : l'unité de couleur pour les menuiseries extérieures (volets) est obligatoire.*

• *Ouvrages annexes - Clôtures :*

• *Les clôtures séparatives ou en bordure de voirie ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.*

- *Les coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture près de l'entrée principale.*

- *Interdits*

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes... sont interdites.

- *Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables*

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE AUB 12 • OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUB 13 • OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUB 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 3•3 – ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat, destinées à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

ARTICLE AU 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Dans la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - *les constructions à usage agricole,*
 - *les constructions à usage d'habitation,*
 - *les constructions à usage de stationnement,*
 - *les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,*
 - *les constructions à usage de commerces ou de services,*
 - *les hôtels ou restaurants,*
 - *les carrières,*
 - *les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,*
 - *les dépôts de toute nature,*
 - *les garages collectifs de caravanes,*
 - *les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,*
 - *les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,*
 - *les entrepôts commerciaux,*
 - *les installations classés autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics,*
 - *les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,*
 - *les équipements producteurs d'énergie de type éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres*
 - *les antennes de radiocommunication et les réflecteurs soumis à permis de construire (R.421-1),*
 - *l'ouverture des carrières.*

ARTICLE AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- *L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.*

Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :

- *L'extension des constructions existantes dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.*
- *Les annexes à l'habitation et les piscines des constructions existantes.*
- *La reconstruction à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments détruits par un sinistre est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.*

ARTICLES AU 3 à AU 14

Se reporter aux articles 3 à 15 de la zone UB.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 4•1 – ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zones correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comprend deux secteurs spécifiques, zones agricoles protégées (Ap), correspondant à la perspective d'entrée et à la vue au Sud sur le village à maintenir vierge de toute urbanisation. Dans cette zone, toute construction de quelque nature que se soit est interdite (construction permanente comme temporaire).

ARTICLE A 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,*
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- les constructions et installations définies à l'article 2.*

Dans la zone Ap :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

ARTICLE A 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, sont notamment admis :

- *Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.*

Pour les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole :

- *Elles ne pourront excéder 200 m² de SHON et seront localisées dans un rayon de 75 mètres autour des bâtiments agricoles, sauf impossibilité technique dûment justifiée.*
 - *La construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants ou édifiés simultanément.*
 - *Les annexes dans la limite de 50m² d'emprise au sol et les piscines devront être implantées à proximité de l'habitation (30 m maximum).*
- *Le changement de destination des bâtiments en vue de l'aménagement d'une habitation pour l'agriculteur à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles.*
 - *Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les stations de transformation et de transport d'électricité, les ouvrages producteurs d'énergie éolienne, les stations de pompage, les réservoirs d'eau... sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et sous réserve de préserver la qualité du paysage et que leur aspect soit compatible avec l'environnement agricole et naturel existant.*
 - *Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique pouvant changer de destination au sens de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.*

ARTICLE A 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à quinze mètres (15 m) au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, ainsi que pour les aménagements extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usage d'annexes et de stationnement.

ARTICLE A 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de quatre mètres (4 m) pour les parcelles dont la limite séparative jouxte une zone A, et 50 m lorsqu'il s'agit d'une limite avec une zone urbaine ou à urbaniser.

ARTICLE A 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 10 du titre I « Dispositions générales ».

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- pour les habitations, à neuf mètres (9 m) au faîtage,
- pour les constructions d'exploitation nécessaire à l'exploitation agricole, à douze mètres (12 m) au faîtage.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Une hauteur différente de la règle ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE A 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « ***Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*** ».

• Intégration dans le site

La conception des constructions doit leur permettre de :

- s'intégrer dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional étranger à la région (mas provençal, chalet...) sont interdites.

• Adaptation au terrain naturel :

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration des terrains :

- **terrain en pente** : un équivalent remblais déblais devra être recherché et les murs de soutènement limités au maximum afin de diminuer l'impact visuel

- **terrain plat** : les terres de terrassement devront être égalisées en pente douce
- **tous les cas** : les constructions sur butte sont interdites.

• **Aspect général des bâtiments et autres éléments :**

Globalement, doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux, qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, les briques... *L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...).* Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.

• **Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE A 12 • OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 13 • OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

Dans la zone Ap :

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

Les aires de stationnement devront être paysagées et s'intégrer dans le site.

ARTICLE A 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 5•1 – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

- La **Zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal.

La zone N comprend trois secteurs :

- **Zone Np**, secteurs spécifiques de la commune à protéger en raison de l'intérêt du patrimoine, du site et des paysages.
- **Zone Nr**, secteur spécifique, correspondant au champ d'expansion des crues de la rivière d'Ay inscrit au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- **Zone Nh**, secteur où des constructions existent déjà sous forme de hameaux, de regroupement traditionnel d'habitation ou sous forme isolée.

ARTICLE N 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits dans la zone N :
 - les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées
 - la création d'unités nouvelles de logements hors des bâtiments existants
 - les abris de jardins dont la surface est supérieure à six m² (6 m²)

- le stationnement isolé des caravanes
 - les installations classées nouvelles, ou soumises à autorisation, en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976
 - les dépôts de véhicules épaves
-
- Sont interdites dans la zone Nr, outre les dispositions ci-dessus applicables à la zone N :
 - toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - la reconstruction des bâtiments ayant fait l'objet d'un sinistre.

 - Sont interdites dans la zone Np, outre les dispositions ci-dessus applicables à la zone N :
 - les diverses formules de camping,
 - les équipements producteurs d'énergie type éolienne,
 - toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Nonobstant les dispositions de l'article N 1,

- sont admises en zone N et Nh :
 - l'extension modérée des bâtiments existants
 - les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants
 - les annexes à l'habitation (abris de jardins, garages, piscines...)
 - les changements de destination des bâtiments existants notamment la création de nouvelles unités de logements, à condition que se soit bien dans le volume déjà bâti.
 - la modification des installations classées ou soumises à déclaration existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
 - les terrains de camping, caravanages ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

- sont admis en zone Np du Château de Seray :
 - les travaux de mise en sécurité du site

- les aménagements visant à mettre en valeur le site
- les aires de stationnement.

ARTICLE N 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'Article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'Article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- à six mètres (6 m) au moins de l'axe des voies communales, ou à dix mètres (10 m) au moins de l'axe des voies départementales
- à l'alignement des constructions déjà existantes.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et ouvrages publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, ainsi que pour les aménagements extensions et reconstructions de bâtiment existant et les constructions à usage d'annexes et de stationnement.

ARTICLE N 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de trois mètres (3 m).

Sont toutefois admis en limite de parcelle :

- les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur n'excède pas 3,50 m.
- les constructions s'appuyant sur des constructions pré existantes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (seulement sur les limites séparatives internes à cette opération).

ARTICLE N 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux constructions non contiguës ne peut pas être inférieure à trois mètres (3 m).

Toutefois, une distance inférieure à la norme définie ci-dessus peut être admise en fonction du bâti existant, de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 10 du Titre I « Dispositions générales ».

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- pour les habitations, ainsi que pour les autres constructions, à neuf mètres (9 m) au faîtage,

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Une hauteur différente de la règle ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

ARTICLE N 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».*

• Intégration dans le site

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional étranger à la région (mas provençal, chalet...) sont interdites.

• Adaptation au terrain naturel :

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration des terrains :

- **terrain en pente** : un équivalent remblais déblais devra être recherché et les murs de soutènement limités au maximum afin de diminuer l'impact visuel
- **terrain plat** : les terres de terrassement devront être égalisées en pente douce
- **tous les cas** : les constructions sur butte sont interdites.

• Aspect général des bâtiments et autres éléments :

• **Façade** :

Les façades des maisons de village sont de conception simple ayant pour forme de base le parallépipède.

Pour conserver l'esprit de l'architecture rurale, les façades seront toujours plus longues que les pignons.

Les extensions ou adjonctions seront réalisées soit dans la continuité du volume par un déploiement linéaire, soit en cour fermée, soit en L ou en U.

- **Toiture :**

- Pente et faîtage :

- Les toitures doivent avoir deux ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- Les toitures à un pan ou les toits terrasses sont autorisées uniquement, pour les extensions et annexes, ou pour assurer la liaison entre deux bâtiments.

- Le sens du faîtage principal des constructions doit s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain et doit être notamment en accord avec l'orientation du versant (perpendiculaire à la pente).

- Couverture :

- Les toitures doivent être couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de couleur rouge, ocre rose ou couleur vieux toits (mélange de couleurs).

- Pour les bâtiments agricoles ou bâtiments publics, les couvertures peuvent s'envisager avec un autre matériau que la tuile à condition que sa réflexion soit faible, et dans la même gamme de couleurs que les habitations.

- Eléments de décoration et ouvertures :

- Les génoises comporteront deux ou trois rangs de tuiles « canal » où peuvent s'intercaler des denticules en brique de terre cuite rouge.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...)

- **Murs :**

- Les façades des maisons de village sont principalement en pierre apparente (granit local) ou recouverte d'enduit de couleur clair.

- Aussi, le revêtement extérieur des murs sera soit en pierre de granit local, soit enduit. ***L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel.***

- **Couleur :**

- pour les façades : La couleur prépondérante est l'ocre jaune proche du granit local. Les enduits extérieurs devront respecter

cette tonalité générale du site bâti. L'emploi des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peinture de façade.

- pour les menuiseries : l'unité de couleur pour les menuiseries extérieures (volets) est obligatoire
- **Ouvrages annexes - Clôtures :**
 - Les clôtures séparatives ou en bordure de voirie ne doivent pas dépasser 1,60 mètres.
 - Les coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture près de l'entrée principale.

• Interdits

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres apparentes... sont interdites.

• Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à conditions qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

ARTICLE N 12 • OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter à l'Article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 13 • OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter à l'Article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE AU REGLEMENT

I – PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. 1

Article R 111-4 : 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 envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité, du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

b) à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine à usage public affecté à la circulation. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette* d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc....) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

DEPOT DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex. : Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex. : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex. : Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,

- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

–

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le faîtage de ce bâtiment.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE : (SOUMISE A DECLARATION OU AUTORISATION)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc ...

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.