

Document approuvé

Le 31 janvier 2014

PLU d'Olloix

1-3 Règlement d'urbanisme



A T E L I E R
D'ARCHITECTURE
& D'URBANISME
BAUTIER-RANOUX

SOCIETE PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 139 00021

32 RUE AMADEO
63000 CLERMONT-FERRAND
téléphone 04 73 37 99 25
télécopie 04 73 37 18 27
bautier-ranoux-arch@wanadoo.fr

INFORMATIONS GENERALES

A la date du 30 septembre 2013, sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les dispositions des articles ci-après du Code de l'urbanisme :
L.111-9, L.111-10, L.421-3, L.421-4, L.421-5, L.430, L.441-2
R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2,
R.111-21, R.442-2.
- Les législations visées à l'article R.123-19 du Code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières, mentionnées au dossier des annexes du PLU.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune.
- Les prescriptions nationales d'aménagement : articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.
- La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- La loi paysage du 8 janvier 1993.
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- La Loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- La Loi du 12 juillet 2010 « engagement national pour l'environnement » dite grenelle 2
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises, conformément au décret du 16 juillet 1992.
- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Au terme de cette loi les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. L'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme précise que « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. »

INFORMATIONS DIVERSES :

- Les autorisations d'urbanisme applicables aux constructions nouvelles, travaux sur constructions existantes, installations, aménagements ou démolitions sont précisées aux articles R*421 du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (L130-1 du Code de l'urbanisme) ; .Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, reportés aux documents graphiques, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article 123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La commune est concernée par un risque de sismicité de niveau 3. Les règles de construction doivent être adaptées à ce risque.

- La Commune est concernée par un risque fort de **gonflement-rétractation des sols consécutifs à la sécheresse et réhydratation des sols argileux**. Toutes précautions doivent être prises dans la construction et l'aménagement périphérique des bâtiments. Cf BRGM.
- A compter du 1er Juin 2006, les propriétaires vendeurs ou bailleurs ont la double obligation d'informer leurs acquéreurs ou locataires (art L125-5 du code de l'environnement) :
 - sur les risques naturels et technologiques auxquels leur bien immobilier est exposé,
 - sur les sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre de la garantie catastrophe naturelle et technologique.
- Le décret du 2 juillet 2008 fixe l'obligation, pour chaque particulier qui utilise ou souhaite réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique, de déclarer cet ouvrage ou son projet d'ouvrage en mairie. Cette obligation est rentrée en vigueur depuis le 1er janvier 2009.
- La loi 2005-102 du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », fixe le principe d'une accessibilité généralisée, intégrant tous les handicaps, qu'ils soient d'ordre physique, visuel, auditif ou mental. Elle impose ainsi de nouvelles obligations aux décideurs et acteurs de la construction : Assurer l'accessibilité de tous les locaux d'habitation, des lieux de travail et des établissements et installations recevant du public à tous et en particulier aux personnes handicapées.
- Les surfaces non précisées au règlement sont des surfaces de plancher.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan local d'urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en:

- zones urbaines, U
- zones à urbaniser, AU
- zones naturelles, N
- zone agricole, A

Certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

- **Les zones urbaines**

Elles comprennent les zones : **Ud - Uh - UL**

- **Les zones à urbaniser**

Elles comprennent les zones : **AU - 1AUh et 3AUh - AUe**

- **Les zones naturelles :**

Elles comprennent les zones : **N – Nja**

- **Les zones agricoles :**

Elles comprennent la zone: **A - Ac**

ADAPTATIONS MINEURES

L 123-1 - "... Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ..."

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud est une zone de centre bourg historique dans laquelle cohabitent logements, services, activités agricoles, équipements publics. Le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation

Dans cette zone, il est recommandé de prendre conseil auprès de professionnels (architectes, CAUE, services urbanisme mairie...) avant toute intervention concernant l'aspect extérieur.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisation du sol interdites

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole susceptibles d'apporter des nuisances pour le voisinage (odeurs, bruits, fumées),

Les nouveaux bâtiments industriels, artisanaux, entrepôts, les dépôts de matériaux à l'air libre.

Les caravanes et habitations mobiles sont interdites en dehors des campings

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, à vocation artisanale ou agricole à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

Le changement de destination de bâtiment existant, pour un usage d'activités artisanales ou agricoles à condition qu'il ne soit ni incommode, ni insalubre, ni dangereux pour le voisinage.

Les démolitions sont autorisées sous condition de l'obtention du permis de démolir, instauré dans toute la zone Ud.

3. Accès et voiries

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

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

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

4. desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires des installations agricoles est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur ou le fossé

Electricité et téléphone : Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les raccordements privés doivent l'être également.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les bâtiments doivent être implantés en continuité des bâtiments voisins sauf indication différente aux documents graphiques.

En l'absence de bâtiments voisins, le bâtiment principal doit être implanté dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation auto. Lorsque la bande de 20m est déjà bâtie, les autres bâtiments, extensions et annexes sont admis derrière ces 20m.

Le bâtiment principal est celui qui a la plus grande surface de plancher dans le cas où plusieurs bâtiments existent sur une même parcelle.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la règle pourra n'être appliquée que sur l'une des deux.

Dans la rue des Trois puits, la rue Sous les jardins, rue et place de la Charreyrade, les bâtiments seront implantés de telle sorte que l'égout soit parallèle à la rue.

En cas de reconstruction après démolition dans un front bâti continu, celui-ci doit être rétabli.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (ou hauteur) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de reconstruction après démolition dans un front bâti continu, celui-ci devra être rétabli.

10. Hauteur maximum des constructions

Définition : La hauteur à l'égout est la hauteur de façade, mesurée du pied de façade apparente jusqu'au haut de la gouttière, du chéneau, de la corniche ou de la génoise qui la surmonte,

Elle se mesure jusqu'en haut de l'acrotère maçonnée en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment à construire sera sensiblement la même que celle des bâtiments contigus lorsqu'ils existent.

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère ne peut excéder 9 m.

Cependant, en cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Pour toutes les constructions :

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien. Les constructions de style architectural de régions et pays différents sont interdites.

Les bâtiments doivent être adaptés à la pente naturelle du terrain et non l'inverse

Les volumes doivent être simples

Le choix des couleurs de façades, menuiseries (portes, fenêtres, volets) et serrureries s'effectuera conformément à la charte chromatique (copie du nuancier réglementaire en annexe ; original en mairie) et en harmonie avec les constructions voisines

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc ou de couleur vive sont interdits en traitement principal de façade et en clôture sur rue (compris portails).

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

L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels à la chaux, gratté fin. Les enduits écrasés et les enduits d'aspect ciment gris sont interdits

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités avec la même qualité d'aspect.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) sont interdits en façade alignée sur rue.

Les toitures principales doivent présenter des pentes inférieures à 50% (ou 26,3°)

Les couvertures seront en tuile de forme canal ou romane et de couleur rouge uniforme ; Toutefois, les couvertures transparentes ou translucide sont autorisées pour des petites surfaces, proportionnées au bâtiment auxquelles elles sont intégrées

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la pente ou les matériaux seraient différents, ceux-ci pourront être conservés s'ils présentent une stabilité dans le temps et s'harmonisent avec leur environnement.

Les avancées de toiture à l'égout ou en rive sont interdites.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de toiture

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâtiment ou clôture maçonnée.

Les rénovations de bâtiments anciens doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg. Elles doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes:

Proportion à dominante verticale des façades et de leurs ouvertures principales (exception faite pour les attiques ou les portes de grange transformées...). Décroissance de la taille des baies de bas en haut.

Conservation des génoises, des encadrements, corniches et chaînages en pierre apparente ; les encadrements peuvent être badigeonnés en peinture minérale

Traitement des façades en enduit, à l'exception des pierres taillées.

Le décrépiage des façades anciennes n'est autorisé que si les murs en pierre mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement : ni en creux ni en saillie, couleur de joint proche de la pierre.

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les grillages sur rue sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m hors soutènement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques. Il peut s'effectuer sur un terrain distinct de celui de la construction, situé à moins de 200m de celle-ci.

Pour les **créations** de logement, il est exigé :

- 1 place de stationnement auto par logement inférieur à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement auto par logement supérieur à 30 m² de surface de plancher

Pour les **créations** d'activités, il est exigé :

- 1 place auto pour 50 m² de surface d'activités, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 50 m²

Les équipements collectifs devront faire l'objet d'une étude particulière.

Pour les réhabilitations, en l'absence de changement de destination, il n'est pas exigé de places supplémentaires à celles effectivement existantes.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe)

Les plantations de valeur doivent être maintenues ou remplacées. Les plantations de résineux sont interdites ainsi que les bâches plastiques en couvre-sol visibles du domaine public.

Les dénivelées sur rue doivent être retenues avec des murets de soutènement maçonnés.

En cas de clôture formant soutènement, la hauteur totale du mur ne dépassera pas la hauteur de terre à retenir, surmontée de 2m de clôture.

14. COS Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

La zone Uh se situe en périphérie et à l'extérieur du bourg et constitue la zone résidentielle, à dominante pavillonnaire. L'habitat individuel y est prédominant mais non exclusif.

Elle comprend un secteur Uh, dans lequel l'assainissement s'effectue de manière individuelle, conformément au schéma général d'assainissement.*

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisation du sol interdites

Les bâtiments industriels et d'exploitation agricole, les entrepôts de plus de 150 m², les dépôts de matériaux à l'air libre,

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les bâtiments à usage artisanal sous réserve de ne pas apporter de nuisance au voisinage

Les caravanes entreposées à l'air libre, à condition d'être dissimulées sous un abri, auvent ou pergola...

3. Accès et voiries

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

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

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

4. Desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Eaux usées :

- **En Uh:** Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.
- **En Uh* :** toute construction doit disposer d'un système complet d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et du sous-sol, conformément au schéma d'assainissement et aux normes en vigueur, et contrôlé par la Collectivité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur s'il existe, ou au fossé.

Les eaux pluviales recueillies ne doivent pas être envoyées sur la chaussée publique

Electricité, téléphone :

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les raccordements privés doivent l'être également.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies. Toutefois, les garages et annexes pourront être implantés à moins de 5m, lorsque la pente du terrain est supérieure à 15%.

Le long de la rue Sous les jardins, les bâtiments principaux seront implantés tels qu'au moins 80% de l'emprise au sol soit situé dans une bande de 15m le long de ladite rue.

Le bâtiment principal est celui qui a la plus grande surface de plancher, dans le cas où plusieurs constructions existent sur une même parcelle.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif, ou assurant une mission de service d'intérêt collectif de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement doivent être implantés à 1m minimum.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

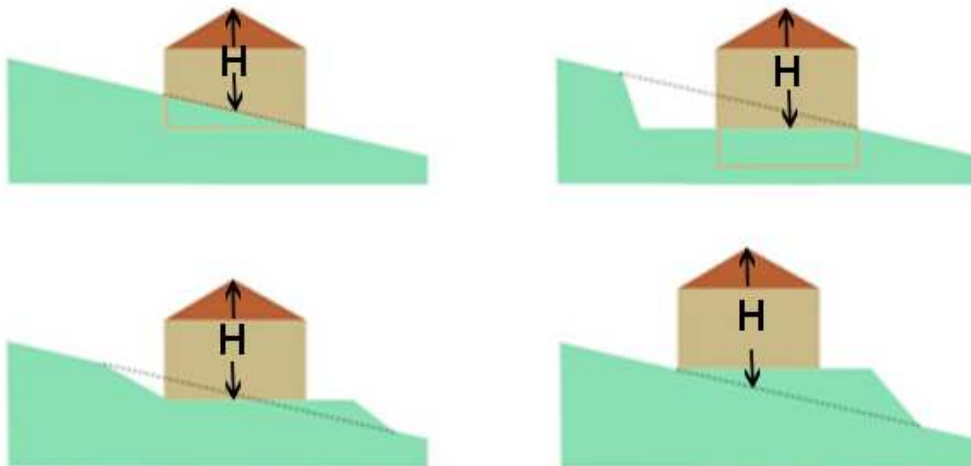
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les bâtiments seront implantés à moins de 3m des limites séparatives, ils devront respecter la règle de prospect suivante : la distance D de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de hauteur H , diminuée de 4m, soit $D \geq H - 4m$.

Les implantations en limite sont donc autorisées sous réserve de hauteur de 4m.

L'implantation de toute construction ou installation émettant du bruit, des vibrations ou de la chaleur doit respecter une distance minimale de 3m des limites séparatives.

10. Hauteur maximum des constructions

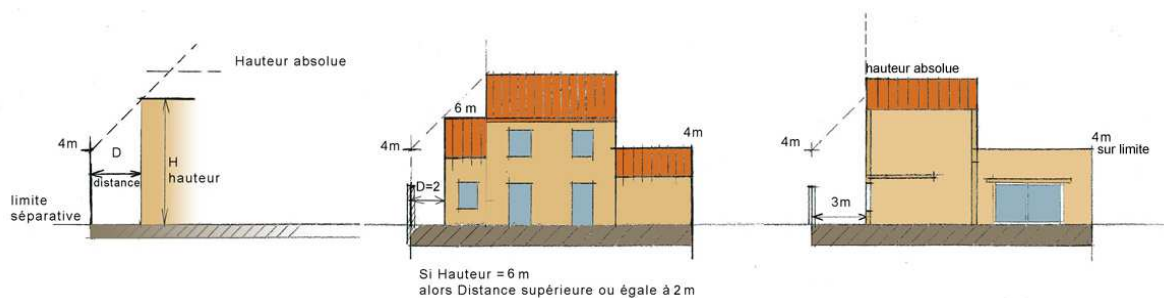


Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur totale autorisée est de 8m. Elle peut être atteinte à partir d'une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions situées à moins de 3m des limites séparatives est proportionnelle à la distance, selon la formule $D + 4m \geq H$

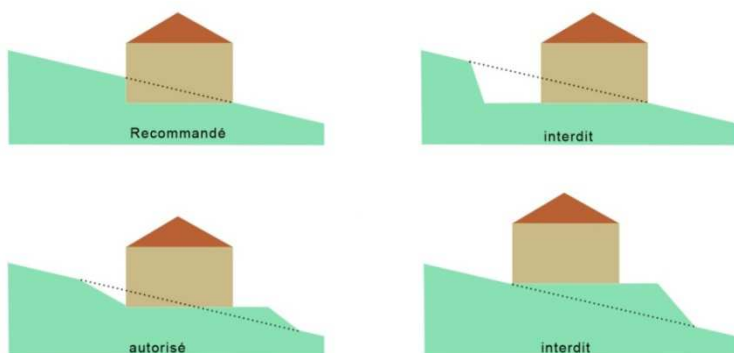


D = distance de tout point de la construction à la limite ;
 H = différence de hauteur entre ce point et celui le plus proche situé sur la limite au sol

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel et non l'inverse.



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

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

Fenêtres :

Toute fenêtre ouvrante et/ou transparente doit être distante de plus de 1,90 m d'une limite séparative située en vis-à-vis.

Toitures et couvertures :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30% et 50% soit 16° à 26,3°.

Les toits en pente seront recouverts en tuiles de forme canal ou romane et de couleur rouge uniforme .

Les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées sur une partie du bâtiment inférieure à 25% de la surface du toit et sur les annexes.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la pente ou les matériaux seraient différents, ceux-ci pourront être conservés.

Les toitures terrasse sont autorisées sur la totalité du bâtiment sous réserve d'être végétalisées

Les toitures terrasse non végétalisées sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise du bâtiment sous réserve que les appareillages techniques soient dissimulés

Les antennes et appareillages en toiture devront être intégrés le plus discrètement possible à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction

Façades et murs de clôture :

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines et en s'appuyant sur le nuancier chromatique figurant en annexe (original en Mairie).

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc ou de couleurs vives sont interdits en traitement principal de façade et en clôture sur rue (compris portail).

Les différentes façades du/des bâtiments et les clôtures seront traitées avec la même qualité d'aspect.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti (façade ou clôture) de la construction.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors soutènement.

En cas de clôture formant soutènement, la hauteur totale du mur ne dépassera pas la hauteur de terre à retenir, surmontée de 1,50m de clôture.

Les murs de clôtures notés au document graphique doivent être conservés en bon état. Seules des percées pour créer un passage de 4m de largeur sont autorisées.

Menuiseries, ferronneries, serrureries :

Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les autres teintes de matériaux utilisés sur le bâtiment et choisies selon le nuancier disponible en mairie et dont la copie figure en annexe.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement de **tous les véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **impérativement en dehors des voies publiques**.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement auto par logement $\geq 50\text{m}^2$ de surface de plancher
- 1 place de stationnement auto par logement $\leq 50\text{m}^2$ de surface de plancher
- 1 place auto pour 50 m^2 de surface d'activités, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 50 m^2
- Les équipements collectifs devront faire l'objet d'une étude particulière.

Le Stationnement des caravanes et camping-car doit être dissimulé par des éléments bâtis et/ou végétaux.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de végétaux, dont la taille adulte est proportionnée à l'espace disponible.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). Les haies de résineux sont interdites.

Les arbres haute tige existants devront être maintenus au maximum. Ceux qui ne pourront l'être seront remplacés.

La hauteur des talus créés pour implanter les bâtiments est limitée à 1,50 m. Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées ou avec des murets de soutènement.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

14. COS

Le coefficient d'occupation des sols maxi est fixé à 0,4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja

La zone Uja est une zone destinée aux jardins familiaux et à un usage rural complémentaire à l'habitat. On y autorise les abris de jardins.

Elle se situe principalement en périphérie du bourg et des hameaux et présente donc une certaine sensibilité paysagère.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerce, hôtellerie, artisanat, industrie, dépôt, stationnement collectif, équipements, bâtiments agricoles et abris pour animaux.

Les habitations légères de loisirs.

Tout aménagement à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

Le stockage de matériaux à l'air libre ; Tous matériaux susceptibles d'entraîner des risques de pollution pour la nature.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les cabanes de jardins sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface et 4m de hauteur, sous conditions d'intégration dans le paysage, avec un maximum de 2 cabanes par unité foncière.

Le stationnement de caravanes dans la limite de une par unité foncière et sous condition d'être dissimulées par un abri, un auvent ou une pergola.

Les constructions et installations techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou assurant une mission de service d'intérêt collectif de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement et sous réserve d'intégration dans le paysage.

Les exhaussements et les affouillements limités à 1m de hauteur

3. Accès et voiries

néant

4. Desserte par les réseaux

Aucun raccordement aux réseaux n'est prévu.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la législation en vigueur

Les eaux pluviales ne doivent pas être envoyées sur la voie publique

Les cuves de rétentions doivent être dissimulées.

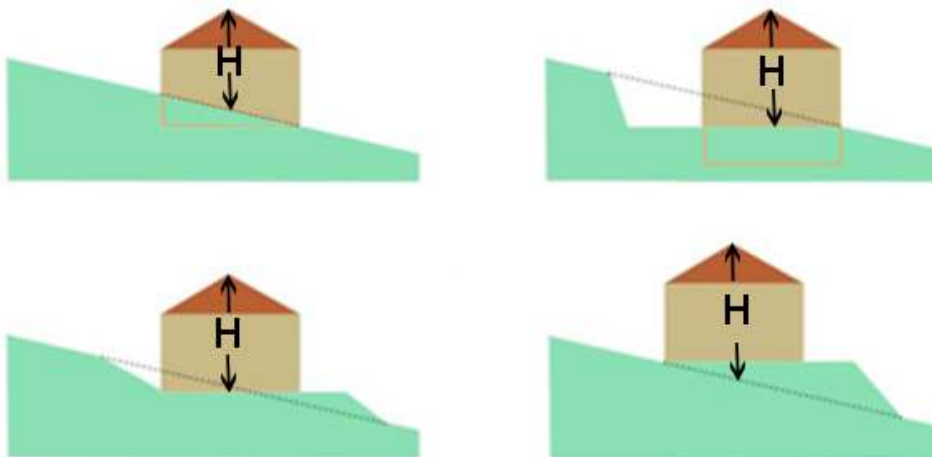
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à plus de 3m des voies publiques

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 1m des limites séparatives

10. Hauteur maximum des constructions



Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 4m

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect bois naturel, non teinté

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge, gris ardoise ou bois selon le contexte des bâtiments environnants. Elles peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs de récolte des eaux pluviales devront être traités de manière discrète,

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux ciment préfabriqués

Les matériaux brillants, réfléchissants ou blancs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Les murs de clôtures notés au document graphique doivent être conservés en bon état. Seules des percées pour créer un passage de 4m de largeur sont autorisées.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le Stationnement des caravanes et camping-car doit être dissimulé par des éléments bâtis et/ou végétaux.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige, d'essence locale, pour dissimuler le bâtiment

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue. La plantation de résineux est interdite.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est une zone à vocation de tourisme et loisirs, qui s'appuie sur la mise en valeur du patrimoine.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisation du sol interdites

Les bâtiments destinés à l'industrie, à l'artisanat et l'exploitation agricole, les entrepôts, les dépôts de matériaux à l'air libre,

La construction de bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux prévues à l'article 2

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les bâtiments destinés à l'hébergement, l'accueil, le commerce, les services ou équipements collectifs à conditions qu'ils soient liés à l'activité touristique ou aux loisirs, et qu'ils contribuent à la mise en valeur du patrimoine architectural.

Les caravanes et habitations mobiles sont interdites en dehors des aires de camping.

3. Accès et voiries

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

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

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

4. Desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Eaux usées : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur s'il existe ou au fossé.

Les eaux pluviales recueillies ne doivent pas être envoyées sur la chaussée publique

Electricité, téléphone :

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les raccordements privés doivent l'être également.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent avoir une façade ou partie de façade (supérieure à 30%) alignée sur voie.

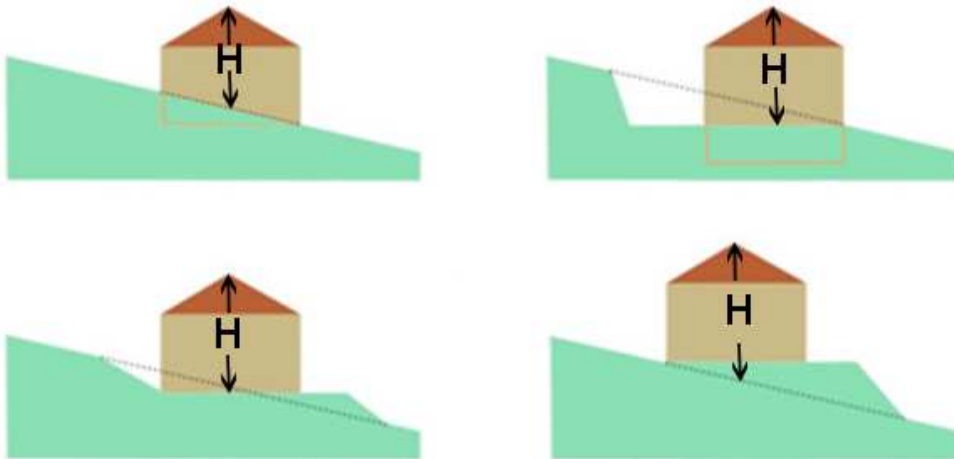
Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (ou hauteur) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

10. Hauteur maximum des constructions



Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur absolue maximale autorisée est de 10 m

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Pour toutes les constructions :

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien. Les constructions de style architectural de régions et pays différents sont interdites.

Les bâtiments doivent être adaptés à la pente naturelle du terrain et non l'inverse

Les volumes doivent être simples

Le choix des couleurs de façades, menuiseries et serrureries s'effectuera conformément à la charte chromatique (copie du nuancier réglementaire en annexe ; original en mairie) et en harmonie avec les constructions voisines

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

L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels à la chaux, gratté fin. Les enduits écrasés et les enduits d'aspect ciment gris sont interdits

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités avec la même qualité d'aspect.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) sont interdits en façade sur rue.

Les toitures principales doivent présenter des pentes inférieures à 50% (ou 26,3°)

Les couvertures seront en tuile de forme canal ou romane et de couleur rouge uniforme ; Toutefois, les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées pour des petites surfaces, proportionnées au bâtiment auxquelles elles sont intégrées

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la pente ou les matériaux seraient différents, ceux-ci pourront être conservés s'ils présentent une stabilité dans le temps et s'harmonisent avec leur environnement.

Les débords de toiture à l'égout ou en rive sont interdits.

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de toiture

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâtiment ou clôture maçonnée.

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc ou de couleur vive sont interdits en traitement principal de façade et en clôture sur rue (compris portails).

Les rénovations de bâtiments anciens doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg. Elles doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

Proportion à dominante verticale des façades et de leurs ouvertures principales (exception faite pour les attiques ou les portes de grange transformées...). Décroissance de la taille des baies de bas en haut.

Conservation des génoises, des encadrements, corniches et chaînages en pierre apparente ; les encadrements peuvent être badigeonnés en peinture minérale

Traitement des façades en enduit, à l'exception des pierres taillées.

Le décrépiage des façades anciennes n'est autorisé que si les murs en pierre mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement : ni en creux ni en saillie, couleur de joint proche de la pierre.

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les grillages sur rue sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m hors soutènement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de végétaux, dont la taille adulte est proportionnée à l'espace disponible.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). Les haies de résineux sont interdites.

Les plantations de valeur doivent être maintenues ou remplacées.

La hauteur des talus créés est limitée à 1,50 m. Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées ou avec des murets de soutènement.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espace vert adapté.

14. COS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre son utilisation immédiate mais dont l'urbanisation a été décidée à moyen ou long terme.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, conformément aux dispositions précisées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

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

1. Occupations et utilisation du sol interdites

Toute construction nouvelle et tout aménagement

Les caravanes et habitations mobiles

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

néant

➤ SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 et suivants :

sans objet

➤ SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUe

La zone AUe est destinée à recevoir des équipements publics

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle et tout aménagement autre que ceux mentionnés à l'article 2

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions et installations techniques sont autorisées sous condition d'être nécessaires aux services publics

3. Accès et voiries

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, elles devront être conçues pour permettre la circulation aisée des véhicules de services collectifs.

4. Desserte par les réseaux

néant

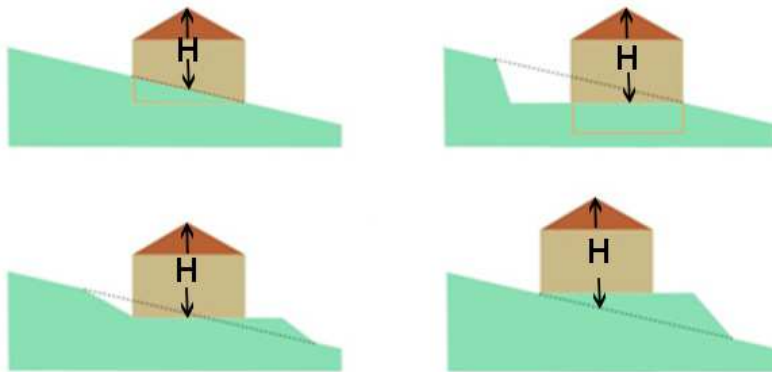
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à plus de 5m des voies publiques

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 3m des limites séparatives

10. Hauteur maximum des constructions



Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur absolue maximale autorisée est de 6m.

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel et non l'inverse.

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

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

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Les arbres haute tige existants devront être maintenus au maximum. Ceux qui ne pourront l'être seront remplacés.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). La plantation de résineux est interdite.

Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées ou avec des murets de soutènement.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUh

Les zones 1 et 3AUh sont insuffisamment équipées pour accueillir immédiatement des constructions. Leur urbanisation est soumise aux conditions définies à l'article 2. Elles sont destinées à devenir zone Uh.

La zone 3AUh fait l'objet d'orientations d'aménagement opposables : se référer au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article « dispositions générales », au début du document.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les bâtiments industriels et d'exploitation agricole, les entrepôts, les dépôts de matériaux à l'air libre,

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'hôtellerie, équipement collectif, artisanat, commerce, bureaux et services, stationnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive eu égard à la vocation résidentielle de la zone.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées.

Sous les conditions suivantes :

- **En 1AUh** : Sous condition de réalisation préalable des équipements de viabilité.
- **En 3AUh** : Sous condition de faire parti d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et respectant les orientations d'aménagement,

Les constructions et installations techniques sont autorisées sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

3. Accès et voiries

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

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

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

En outre, elles devront être conçues pour permettre la circulation aisée des véhicules de services collectifs.

4. Desserte par les réseaux

Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur s'il existe.

Les eaux pluviales recueillies ne doivent pas être envoyées sur la chaussée publique

Electricité, téléphone :

Les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le bâtiment principal doit être implanté dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies. Seules les extensions ultérieures et les annexes du bâtiment principal sont admises au-delà de ces 20m.

le bâtiment principal est celui qui a la plus grande surface de plancher, dans le cas où plusieurs constructions existent sur une même parcelle.

Nivellement

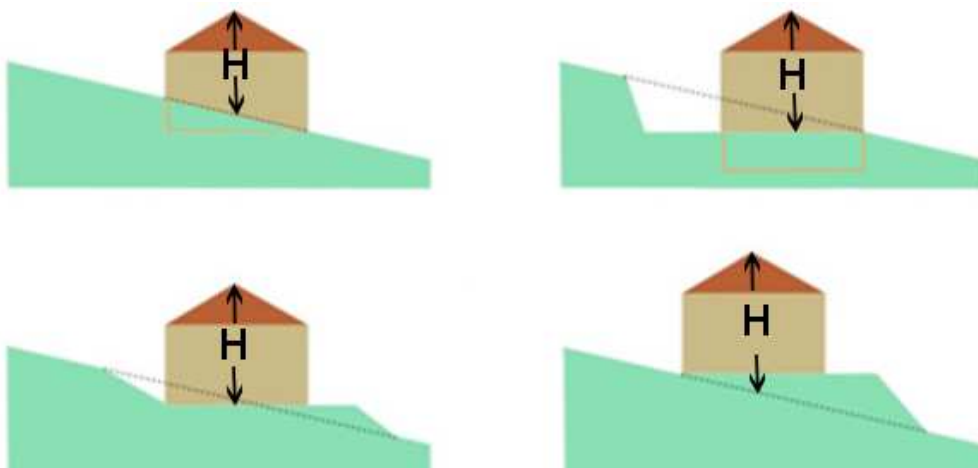
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les bâtiments seront implantés à moins de 3m des limites séparatives, ils devront respecter la règle de prospect suivante : la distance D de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de hauteur H , diminuée de 4m, soit $D \geq H - 4m$.

Les implantations en limite sont donc autorisées sous réserve de hauteur de 4m.

L'implantation de toute construction ou installation émettant du bruit, des vibrations ou de la chaleur doit respecter une distance minimale de 3m des limites séparatives.

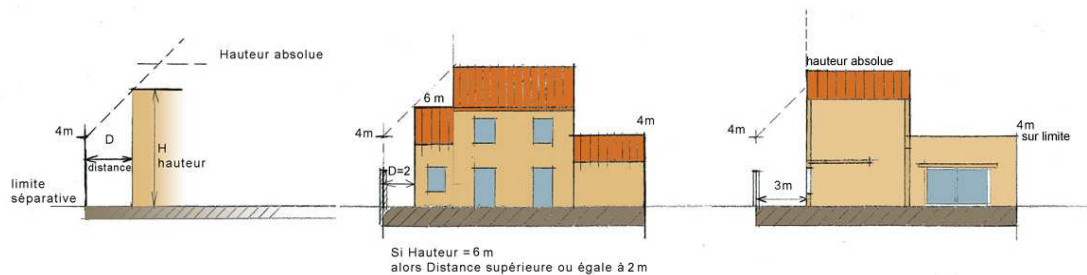
10. Hauteur maximum des constructions

Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur absolue maximale autorisée est de 8m. . Elle peut être atteinte à partir d'une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.

La hauteur maximale des constructions situées à moins de 3m des limites séparatives est proportionnelle à la distance, selon la formule $D+4m \geq H$



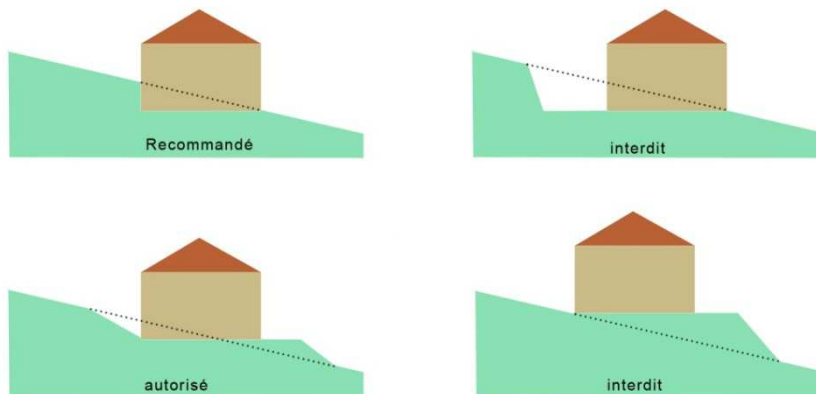
D = distance de tout point de la construction à la limite ;

H = différence de hauteur entre ce point et celui le plus proche situé sur la limite au sol

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel et non l'inverse.



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

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

Fenêtres :

Toute fenêtre ouvrante et/ou transparente doit être distante de plus de 3 m d'une limite séparative située en vis-à-vis.

Toitures et couvertures :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30% et 50% soit 16° à 26,3°.

Les toits en pente seront recouverts en tuiles de forme canal ou romane et de couleur rouge uniforme .

Les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées sur une partie du bâtiment inférieure à 25% de la surface du toit et sur les annexes.

Les toitures terrasse sont autorisées sur la totalité du bâtiment sous réserve d'être végétalisées

Les toitures terrasse non végétalisées sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise du bâtiment sous réserve que les appareillages techniques soient dissimulés

Les antennes et appareillages en toiture devront être intégrés le plus discrètement possible à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction, sans saillie apparente

Façades et murs de clôture :

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines et en s'appuyant sur le nuancier chromatique figurant en annexe (original en Mairie).

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc ou de couleurs vives sont interdits en traitement principal de façade et en clôture sur rue (compris portail).

Les différentes façades du/des bâtiments et les clôtures seront traitées avec la même qualité d'aspect.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti (façade ou clôture) de la construction.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors soutènement.

En cas de clôture formant soutènement, la hauteur totale du mur ne dépassera pas la hauteur de terre à retenir, surmontée de 1,50m de clôture.

Menuiseries, ferronneries, serrureries :

Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les autres teintes de matériaux utilisés sur le bâtiment et choisies selon le nuancier disponible en mairie et dont la copie figure en annexe.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement auto par logement $\geq 50\text{m}^2$ de surface de plancher
- 1 place de stationnement auto par logement $\leq 50\text{m}^2$ de surface de plancher
- 1 place auto pour 50 m^2 de surface d'activités, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 50 m^2
- Les équipements collectifs devront faire l'objet d'une étude particulière.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de végétaux, dont la taille adulte est proportionnée à l'espace disponible. Les arbres haute tige existants devront être maintenus au maximum. Ceux qui ne pourront l'être seront remplacés.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). La plantation de résineux est interdite.

La hauteur des talus créés pour implanter les bâtiments est limitée à 1,50 m. Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées ou avec des murets de soutènement.

L'aménagement des espaces libres devra être conçu afin de permettre la rétention des eaux pluviales et limiter l'étanchéité des sols.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

14. COS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend des espaces exploités en cultures.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle et tout aménagement autre que ceux mentionnés à l'article 2

Tout changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation

Les caravanes et habitations mobiles sont interdites

Dans le site classé de la Monne, toute construction est interdite, sans exception.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif, ou assurant une mission de service d'intérêt collectif de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sous conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée à 20% de bâtiments existants à condition d'être destiné à un usage agricole ou pastoral

Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation, le stationnement ou la mise en valeur du site, à condition qu'ils soient d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nh : L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée de bâtiments existants à condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante.

3. Accès et voiries

Néant.

4. Desserte par les réseaux

Néant.

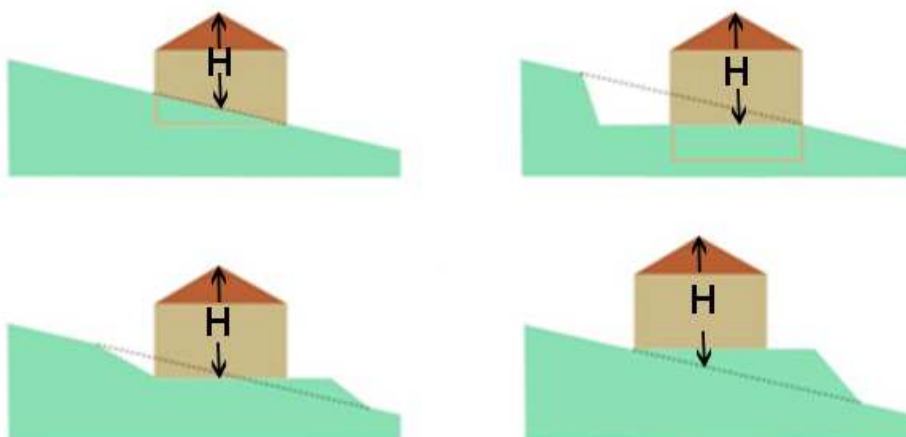
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 1m des limites séparatives

10. Hauteur maximum des constructions



Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant, avec une limite à 6m.

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

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

Les matériaux réfléchissants, brillants ou laqués blanc sont interdits en façade

Les façades seront de couleur sombre et neutre. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les façades et clôtures en panneaux ciment préfabriqués sont interdites

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). La plantation de résineux est interdite.

Les espaces boisés classés notés aux documents graphiques doivent être maintenus ou replantés.

Les dispositifs de récupération d'eau devront être camouflés par des éléments végétaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nja

La zone Nja est une zone naturelle destinée aux jardins familiaux et à un usage rural complémentaire à l'habitat. On y autorise les abris de jardins ou abris pour animaux domestiques à usage familial.

Elle se situe principalement en périphérie du bourg et des hameaux et présente donc une certaine sensibilité paysagère.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions à usage d'habitation, d'activités, de commerce, hôtellerie, artisanat, industrie, dépôt, stationnement collectif, équipements.

Les habitations légères de loisirs.

Tout aménagement à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

Le stockage de matériaux à l'air libre ; Tous matériaux susceptibles d'entraîner des risques de pollution pour la nature.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les cabanes de jardins et abris pour animaux sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface et 4m de hauteur, sous conditions d'intégration dans le paysage, avec un maximum de 2 cabanes par unité foncière.

Le stationnement de caravanes dans la limite de une par unité foncière et sous condition d'être dissimulées par un abri, un auvent ou une pergola.

Les constructions et installations techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou assurant une mission de service d'intérêt collectif de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement et sous réserve d'intégration dans le paysage.

Les exhaussements et les affouillements limités à 1m de hauteur

3. Accès et voiries

Néant

4. Desserte par les réseaux

Aucun raccordement aux réseaux n'est prévu.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la législation en vigueur

Les eaux pluviales ne doivent pas être envoyées sur la voie publique

Les cuves de rétentions doivent être dissimulées.

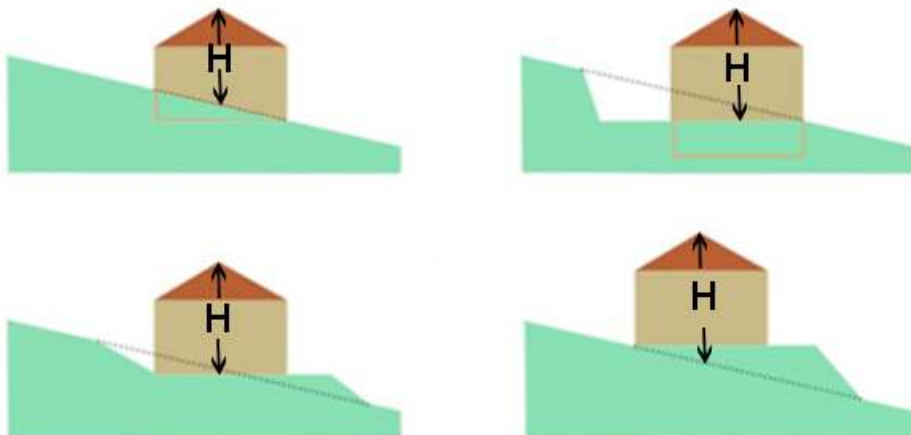
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à plus de 3m des voies publiques

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 1m des limites séparatives

10. Hauteur maximum des constructions



Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 4m.

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect bois naturel, non teinté

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge, gris ardoise ou bois selon le contexte des bâtiments environnants. Elles peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs de récolte des eaux pluviales devront être traités de manière discrète,

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux ciment préfabriqués

Les matériaux brillants, réfléchissants ou blancs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Les murs de clôtures notés au document graphique doivent être conservés en bon état. Seules des percées pour créer un passage de 4m de largeur sont autorisées.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le Stationnement des caravanes et camping-car doit être dissimulé par des éléments bâtis et/ou végétaux.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige, d'essence locale, pour dissimuler le bâtiment

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue. La plantation de résineux est interdite.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole protégée destinée aux cultures et aux pâtures.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions nouvelles et tous aménagements à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
Tout changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation
Caravanes et habitations mobiles sont interdites

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

La construction d'abris pour animaux, sans dallage ni raccordements aux réseaux, sous condition d'intégration dans le paysage et dans le cadre d'une activité d'exploitation agricole.

L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée à 50% de bâtiments existants pour un usage agricole.

Les constructions et installations techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'intégration dans le paysage naturel.

3. Accès et voiries

Néant.

4. Desserte par les réseaux

Néant.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

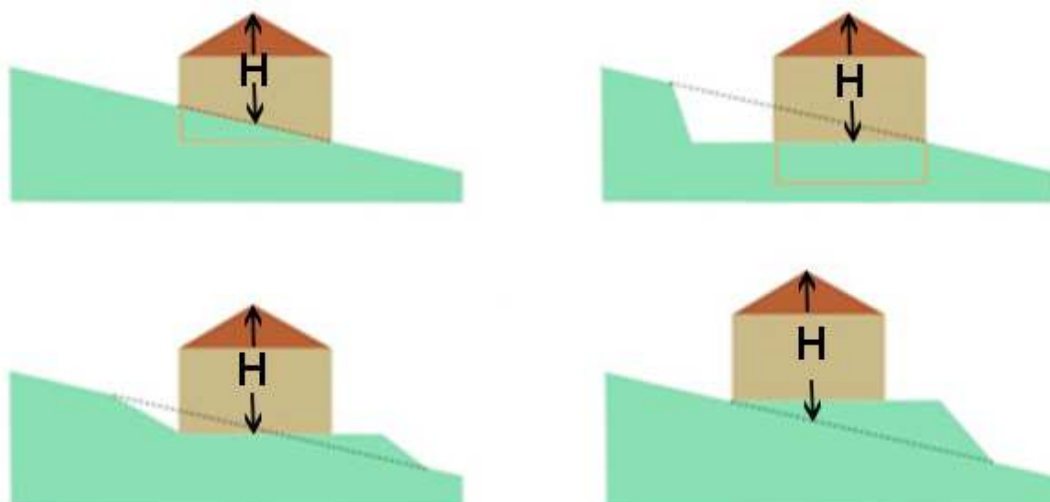
Les bâtiments doivent être implantés à plus de 5m des voies publiques ouvertes à la circulation automobile

Les extensions de bâtiments situés à moins de 5m des voies pourront s'effectuer en continuité de celui-ci, sans réduire le recul initial.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à plus de 1m des limites séparatives

10. Hauteur maximum des constructions



Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, cheminées et toutes superstructures incluses.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur absolue maximale autorisée est de 6 mètres

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent présenter un aspect bois naturel, non teinté

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge, gris ardoise ou bois. Elles peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs de récolte des eaux pluviales devront être camouflés par des éléments bâtis ou végétaux.

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux ciment préfabriqués

Les matériaux brillants, réfléchissants, blancs ou de couleurs vives

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

La plantation de résineux est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ac

La zone Ac est une zone d'exploitation agricole destinée à l'accueil des bâtiments.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées aux activités commerciales, artisanales ou industrielles, forestières, aux bureaux, hôtellerie, dépôts autres qu'agricoles,

Les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2,

Les caravanes et habitations mobiles sont interdites en dehors des campings.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les bâtiments et aménagements sont autorisés sous réserve d'être destinés à l'activité agricole, l'agro-tourisme ou la vente agricole sur le lieu de production.

Les habitations nécessaires à la surveillance des animaux de l'exploitation agricole, dans la limite de une par exploitation.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'intégration dans le paysage naturel.

Le stockage et le traitement des effluents agricoles doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et ne doit en aucun cas pouvoir s'écouler dans le milieu naturel à proximité des zones natura 2000.

3. Accès et voiries

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

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

4. Desserte par les réseaux

Tout local pouvant servir au travail ou au repos doit être alimenté en eau potable.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la législation en vigueur

Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel réglementaire adapté à la nature du sol et du sous-sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être envoyées sur la voie publique

Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux d'électricité, téléphone ou éclairage public devront être enterrés.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à plus de 10 m des voies publiques

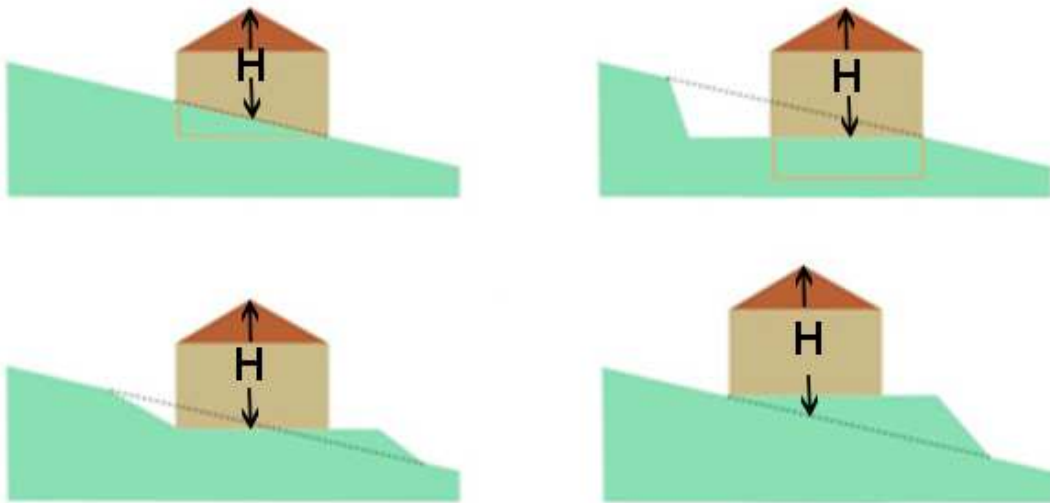
Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie et la cote des plus hautes eaux.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

10. Hauteur maximum des constructions

Définition : la **hauteur absolue ou totale** est la hauteur au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux dont les façades sont enterrées ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres. Cette hauteur pourra être portée à 12m pour des impératifs techniques justifiés.

11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions s'adapteront le plus étroitement possible au profil du terrain naturel de manière à limiter les terrassements

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

Les matériaux réfléchissants, brillants ou laqués blanc sont interdits en façade

Les couvertures seront de couleur sombre et neutre : gris anthracite de préférence.

Les façades seront de couleur moyenne et neutre : bois naturel, gris, brun ou vert

On évitera les couleurs vives.

Pour les habitations :

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30% et 50% soit 16° à 26,3°.

Les toits en pente seront recouverts en tuiles de forme canal ou romane et de couleur rouge uniforme . Les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées sur une partie du bâtiment inférieure à 25% de la surface du toit et sur les annexes.

Les toitures terrasse sont autorisées sur la totalité du bâtiment sous réserve d'être végétalisées

Les toitures terrasse non végétalisées sont autorisées sur 25% maximum de l'emprise du bâtiment sous réserve que les appareillages techniques soient dissimulés

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines et en s'appuyant sur le nuancier chromatique figurant en annexe (original en Mairie).

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc ou de couleurs vives sont interdits en traitement principal de façade et en clôture (compris portail).

Les différentes façades du/des bâtiments et les clôtures seront traitées avec la même qualité d'aspect.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti (façade ou clôture) de la construction.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m, hors soutènement.

En cas de clôture formant soutènement, la hauteur totale du mur ne dépassera pas la hauteur de terre à retenir, surmontée de 1,50m de clôture.

Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les autres teintes de matériaux utilisés sur le bâtiment et choisies selon le nuancier disponible en mairie et dont la copie figure en annexe.

12. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

13. Réalisation d'espaces libres, plantations

Toute construction doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige.

Les alignements d'arbres hautes tiges et muret notés au document graphique doivent être préservés. Seules y sont autorisées des coupes pour créer un passage, d'une largeur maximale de 6 m.

Les haies à créer ou à renforcer seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). La plantation de résineux est interdite.

Les dispositifs aériens de récupération d'eau devront être camouflés par des éléments bâtis ou végétaux.

Après terrassements, la couverture végétale des talus sera rétablie.

La mise en place de bâches d'aspect plastique en couvre-sol de talus est interdite. Le maintien des terres de talus pourra s'effectuer avec des matériaux naturels.

Les zones de stockage de matériaux, doivent être dissimulées depuis les routes départementales par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

ANNEXES

➤ Liste d'arbustes à planter en haie :

Pour constituer des haies de qualité paysagère et environnementale, mélanger plusieurs essences feuillues, persistantes et caduques :



Cornouiller (Cornus)

jeunes rameaux rouges vifs, très décoratifs en hiver - fleurs blanches au printemps



Buis (Buxus)

feuillage persistant - floraison en avril / mai



Fusain (Euonymus)

certaines variétés sont persistantes (fortunei coloratus)



Forsythia

floraison jaune à la fin de l'hiver



l'Epine - vinette

le Berberis est persistant



Lilas (Syringa)

floraison odorante en mai



Chèvrefeuille (Lonicera)

le nitida est persistant .
Le « maigrün » est idéal en couvre-sol



Osmanthe (Osmanthus)

Persistant

Charmille (Carpinus)

brise-vent très apprécié pour son feuillage qui reste sur l'arbre l'hiver



Viorne (Viburnum)

selon les variétés, la floraison dure de 2 à 4 mois, parfumée.

Viorne-tin à feuillage dense



Photinia

Feuillage persistant, jeunes pousses rouges



Prunellier (Prunus spinosa)

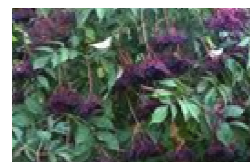


Aubépine (Crataegus)

floraison au printemps



Sureau (Sambucus)



Spirée (Spiraea vanhouttei)

rustique - floraison mai / juin





Clématite des haies
(*Clematis vitalba*)
grimpante - floraison blanche



Jasmin d'hiver (*Jasminus nudiflorum*)
fleurit l'hiver



Irisier blanc (*Sorbus aria*)
terrains calcaires

Sorbier des oiseleurs
(*Sorbus aucuparia*)



Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
rustique - terrains calcaires et marneux
les feuilles restent l'hiver



Mais aussi ...

- Eglantier (*Rosa canina*),
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
- Genêt à balais (*Genista scoparia*),
- Viorne aubier (*Viburnum opulus*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*),
- Aubépine (*Crataegus*),
- Houx commun (*Ilex aquifolium*),
- Noisetier commun (*Corylus avellana*),
- Buis (*Buxus*)
- Rosiers arbustifs ou paysagers
- Abelia (*Abelia*),
- Aronia (*Aronia arbutifolia*),
- Bruyères diverses (*Erica* et *Calluna*),
- petit Buis (*Buxus*),
- Cornouiller blanc (*Cornus alba, stolonifera*),
- Groseillier à fleur (*Ribes sanguineum*),
- Cotoneasters divers,
- Corète (*Kerria*),
- Millepertuis divers (*Hypericum*),
- Perovskia (*Perovskia atriplicifolia*),
- Saule nain (*Salix nana* ou *rosmarinifolia*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*),
- Spirée bleue (*Caryopteris*),
- Potentille diverses (*Potentilla*),
- Cassis (*Ribes nigrum*)...
- Cognassier (*Chaenomeles*),
- Chalef (*Elaeagnus*),
- Hortensia (*Hydrangea*),
- Groseillier (*Ribes rubrum*),
- Cassis (*Ribes nigrum*),
- Néflier (*Mespilus germanica*)...

➤ Nuancier chromatique