

COMMUNE DE PEIPIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION
REGLEMENT

POS	PLU	
APPROUVE LE 26-05-1978 MODIFICATION LE 13-05-1981 MISE A JOUR LE 29-05-1987	PROJET ARRETE LE 13-06-2002 <i>A Peipin, le 13 Juin 02</i> Le maire Pierre VEYAN	PROJET APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2-04-2003 PEIPIN LE <i>26 Mai 2003</i> Le maire Pierre VEYAN



SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales.....	3
Titre 2 - Les zones urbaines.....	15
1 - La zone 1U :	16
2 - La zone 2U	21
3 - La zone 3U.....	25
Titre 3 - Les zones à urbaniser AU.....	29
1 - La zone 1 AU.....	30
2 - La zone 2 AU.....	35
3 - La zone 3 AU.....	39
4 - La zone 4 AU.....	43
5 - La zone 5 AU.....	47
Titre 4 - La zone A agricole.....	51
Titre 5 - la zone N naturelle.....	54



Titre 1 - Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de PEIPIN (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R II 1-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles dont l'application est prévue à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

A - les dispositions particulières aux zones de montagne, réglementées par la loi n°85-30 du 9 janvier 1985, dite "Loi Montagne" (articles L 145-1 à L 145-13 du Code de l'Urbanisme);

B - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement", relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement,

C - la Loi d'Orientation pour la Ville n°91,662 du 13 juillet 1991,

D - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

E - la Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières,

F - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, dite "Loi Paysages"

G - la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite "Loi Bernier",

H - la Loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire

I - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

J - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste ci-annexée,

K - le Code de la Construction et de l'Habitation,

L - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

M - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements: articles L 311 et suivants du Code. Forestier (cf annexe),

N - La prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêté Préfectoral n° 97-596 (cf annexe).

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

A - Les zones urbaines :

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

- La zone 1U
- La zone 2U
- La zone 3U

Elles correspondent à des 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.

B - Les zones à urbaniser :

auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

- La zone 1AU
- La zone 2AU
- La zone 3AU
- La zone 4AU
- La zone 5AU

Elles correspondent à des secteurs naturels 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 de la 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 d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Parmi les différents secteurs de la zone 2 AU, deux secteurs seulement peuvent être ouverts à des lotissements chaque année. En zone 2 AU est appelé secteur une zone constituée d'un seul tenant et séparée des autres secteurs de la zone 2 AU par des zones U, 1AU,3AU, 4AU, 5AU, A ou N.

Le premier permis de lotir délivré sur un premier secteur ouvre à la construction, pour les douze mois qui suivent la date d'obtention du permis de lotir, le secteur concerné.

Le premier permis de lotir délivré sur un second secteur ouvre à la construction, pour les douze mois qui suivent la date d'obtention du permis de lotir, pour le secteur concerné. Les autres secteurs pendant les douze mois ne peuvent plus faire l'objet de permis de lotir.

Les permis de construire individuels peuvent être accordés dans n'importe quel secteur nonobstant la règle précitée ci-dessus.

C - La zone agricole :

A laquelle s'applique les dispositions du titre 3 du présent règlement est désignée par la lettre A.

Elle correspond aux secteurs agricoles.

D - La zone naturelle

A laquelle s'applique les dispositions du titre 4 du présent règlement est désignée par la lettre N. Elle comprend un sous secteur 1N qui coïncide avec la bute du château.

Elle correspond aux secteurs naturels et forestiers.

ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS - ADAPTATIONS

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A - A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- la nature du sol, (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration des terrains (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie. forme...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

B - Pourront être autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous les réserves suivantes:

- en cas de changement de destination la nouvelle destination devra être conforme aux dispositions de la zone considérée ;
- Les modifications ou extensions projetées devront respecter les dispositions du règlement de la zone considérée ;
- L'opération ne devra pas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**a - Assainissement individuel :**

Les eaux de pluies et plus généralement toutes les eaux claires ne doivent pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Les eaux de vidange des piscines, peuvent après déchloration, rejoindre le milieu naturel sous forme d'arrosage ou par infiltration dans le sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations d'assainissement autonome des maisons individuelles devront être conformes aux règles techniques définies par la législation en vigueur (Code de la Santé Publique, règlement sanitaire départemental) et aux dispositions

du Schéma Directeur d'Assainissement.

Seuls seront admis, en référence aux cartes de l'habitat, d'aptitude à l'assainissement non collectif, du zonage du réseau collectif du schéma d'assainissement, des dispositifs d'assainissement individuel conçus de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur à la date d'approbation du présent P.L.U.

Parallèlement à la demande d'autorisation d'occuper le sol il sera demandé une autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel. Toutefois en zone A et N le raccordement au réseau collectif sera obligatoire si celui-ci se situe à moins de 200m de la construction. Dans ce cas si une impossibilité technique de raccordement est avéré, le terrain sera inconstructible.

b - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones naturelles où elles sont admises par le présent règlement pourront être autorisées en application de la réglementation spécifique en vigueur relative aux carrières.

c - Fouilles archéologiques :

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risqué d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex (tél.04.42.16.19.40) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

d - Risques sismiques :

La commune de Peipin est située dans une zone de sismicité 1B dans le nouveau zonage sismique.

Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

e - Risques d'inondation :

La commune de Peipin est située en zone soumise au risque d'inondations: tableau départemental des risques majeurs (1996-1998), risque moyen.

f- Risques de mouvements de terrains :

La commune de Peipin est située en zone soumise au risque de mouvements de terrains : tableau départemental des risques majeurs (1996-1998), risque moyen.

Certains secteurs qui présentent des risques de mouvements de terrains ont fait l'objet d'une étude spécifique dont les conclusions figurent en annexe du dossier de PLU. Cette étude classe les risques en fonction des données géologiques et préconise des mesures de protection et des contraintes de construction. Les demandes d'aménagement et d'autorisation de construire concernées par ces secteurs devront faire ressortir la prise en compte du risque en précisant les mesures techniques adoptées pour garantir la stabilité du bâtiment et pour éviter toute conséquence défavorable aux terrains environnants.

g - Risques en matière d'incendie de forêts :

La commune de Peipin est située en zone soumise au risque en matière d'incendie de forêts, la proportion de surface boisée étant comprise entre 25 et 50%. Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté préfectoral n° 97-596 du 11 mars 1997 relatif à la prévention des incendies de forêt et portant réglementation sur l'emploi du feu.

h - Espaces verts :

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les plans de zonage des Plans d'Occupation des Sols, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-5 du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur de ces espaces, les défrichements sont interdits et toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Dans toutes les zones à vocation d'habitat ou de loisirs :

- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans la mesure où elles ne gênent pas la vue et l'ensoleillement ;
- les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

i - Dispositions particulières :

La commune de Peipin est soumise à un risque lié:

- aux aménagements hydrauliques de la Durance,
- aux canalisations de GEOMETHANE et TRANSALPES.

j - Eclairage extérieur :

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de Haute Provence.

k - Desserte par les réseaux d'irrigation :

Les canaux, rigoles et canalisations d'irrigation devront être maintenus et entretenus.

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Sauf conditions particulières mentionnées à l'article II de chaque zone. Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" 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."

a - Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant à été conduite afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte, dans la mesure du possible, de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum.

c - orientation :

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

En règle générale, la pente du toit sera dans le même sens que celle du terrain. On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

d - Hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais. Si l'immeuble comporte plusieurs niveaux directement accessibles, la hauteur sera mesurée par rapport au sol naturel le moins élevé.

e - Aspect des constructions :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

f - Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative. Toutefois sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme. L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise, quelle que soit sa forme et sa nature, à des prescriptions spécifiques (hauteur, aspect...) ou refusée, dès lors que celle-ci est :

- située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière;
- de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou les matériaux qui la composent.

g - Aménagements ou accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des ruelles, des passages, des escaliers et des places, etc... Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur. De même les appareillages de ventilation, de chauffage, de climatisation seront intégrés au volume des constructions.

ARTICLE 7 - ACCES et VOIRIE - Prescriptions générales

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers peuvent être interdits. En particulier toute création d'accès nouveau direct sur la R.N.85 les R.D.703 et 951 est interdite, sauf ceux prévus au plan de zonage.

Voirie :

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

- les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès et un dégagement de 5 mètres minimum sera demandé pour permettre le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX - Prescriptions générales

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 4 de chaque zone les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

A - EAUX POTABLES :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Seuls seront admis en zone A et N des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans ce cas l'alimentation peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier mais la distribution doit s'effectuer par canalisation souterraine.

La potabilité de l'eau devra être prouvée par une analyse effectuée par un laboratoire agréé.

B - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Seuls seront admis, en référence au schéma d'assainissement, des dispositifs d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux industrielles et artisanales ou liées à une activité commerciale dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif. L'eau, après traitement, peut rejoindre l'environnement soit sous forme d'arrosage, soit par infiltration dans le sol.

C - Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, ni dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

En référence au décret N°93 743 du 29/03/1993 il est rappelé que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration dont la superficie totale desservie est :

supérieure à 1 Ha et inférieure à 20 Ha font l'objet d'une déclaration,
supérieure ou égale à 20 Ha font l'objet d'une autorisation.

Pour toute opération nouvelle des techniques appropriées (structure réservoir) seront mises en œuvre de manière à compenser le ruissellement induit par l'imperméabilisation des sols. Pour le dimensionnement des réseaux et des ouvrages de maîtrise des eaux pluviales, il conviendra de se référer à l'instruction technique relative à l'assainissement des agglomérations (Circulaire 77.284/INT) ou tous documents se substituant.

d - Electricité et Téléphone :

Sur l'ensemble des zones U et AU l'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

**Article 9 - REGLES GENERALES DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES
DANS LES TERRITOIRES DOTES D'UN plan local d'urbanisme**

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE L. 110 - (L. no 83-8 du 7janv. 1983, art. 35) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L. no 91-662 du 13 juill. 1991, art. 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. no 87-565 du 22 juill. 1987, art. 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. no 96-1236 du 30 déc. 1996, art. 17-1) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

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. (Décr. no 98-913 du 12 oct. 1998, art. 2) « 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. » - V. supra, art. L. 421-8 et infra, art. R. 421-52.

Article R.111-3.2 (Décr.n°. 77-755 du 7 juillet 1977) - 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.

Article R.111-4 (Décr. N° 77-755 du 7 juill. 1977) 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 la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

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

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

(Décr. no 99-226 du 1er avr. 1999, art. 1er) « 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre. - C. urb., art. L. II 1-2, L. 421-3. R. 111-26.

Art. R. 111-5 A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de

- Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes

(Décr. no 98-913 du 12 oct. 1998, art. 3) « - Trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du Code de la route. » - V. art. R. 111-26, infra.

B.- Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C.- Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.

ARTICLE R 111-14.2 (D.n. 77-1141, 12 octobre 1977) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi 76-629 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 (D.n, 76-276, 29 mars 1976 • D.n. 77-755, 7 Juillet 1977 - D.n. 81533, 12 mai 1981 - D.n. 83-812, 9 septembre 1983 - D.n. 86-984, 19 août 1986) - 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 dispositions de schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1 octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-32. -

ARTICLE R.111-21 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 Juillet 1977)

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.

Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissements, est fondé à réclamer fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il puisse occasionner.

Article 10 - NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

- 1- Occupation du sol interdite
- 2- Occupation du sol soumise à des conditions particulières
- 3- Accès et voirie
- 4- Desserte par les réseaux
- 5- caractéristiques des terrains
- 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9- Emprise au sol des constructions
- 10- Hauteur maximale des constructions
- 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- 12- Stationnement
- 13- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations
- 14- Coefficient d'occupation du sol



Titre 2 - Les zones urbaines



1 - La zone 1U :

La zone 1U est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a une fonctionnalité centrale d'habitat, de services et d'activités. Elle se caractérise par des constructions en ordre continu, sur l'alignement des voies. Cette zone correspond au noyau urbain du chef-lieu. Les dispositions générales du titre 1 s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

ARTICLE 1U-1 : Occupations du sol interdites Sont interdits :

- A - la création d'établissements industriels et agricoles
- b - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- d - les campings et caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1U-2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation, autre que celles interdites à l'article U1-1, du sol susceptible de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

ARTICLE 1U-3 : Accès et voirie

Se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 7)

ARTICLE 1U-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 8)

ARTICLE 1U-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées ;

ARTICLE 1U-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 951,
- soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1U-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

ARTICLE 1U-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à:

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc....) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront intégrées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE 1U-9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE 1U-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêts publics ponctuels ne créant pas de SHOB, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sites et des paysages.

ARTICLE 1U-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Composition, conception**

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant à été conduite afin d'en préserver le caractère.

L'ensemble de ces dispositions, à l'exception de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme ne s'impose pas aux installations techniques d'intérêt public.

Les façades devront de par leurs décorations donner l'impression d'être plus haute que large.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Clôture

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible. Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

Les clôtures seront constituées soit de murs maçonnés de pierre ou de matériaux enduits dans les teintes identiques à celle des façades, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.

Matériaux proscrits

Les plaques synthétiques sous les formes ondulées et plates, colorées ou non ;
Les ardoises et toutes les imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausse briques, faux pans de bois).

Couverture

Les toitures seront simples, bi-pentes, comprises entre 27% et 33% sans accident excessif (les toitures principales en pointe de diamant sont interdites). Les toitures terrasses ne seront admises que si elles s'intègrent dans l'environnement et de ne présenter aucune brillance

- La ligne de faîtage, dans le sens du long pan de la construction sera de préférence parallèle à la voirie.
- Tuile canal en terre cuite, ton paille nuancé avec possibilité de support
- Génoise rangs, réalisée en tuile canal, le support doit être disposé immédiatement dessus sans dépassée apparente.
- Egout : tuile de couvert et tuile de courant.
- Rive : tuile de courant.
- Faîtage : (couverture à un seul versant) simple dépassement de tuile de courant et tuile de couvert, à l'exclusion de faîtière.
- Egout sur quartons : (chevrons triangulaires) en saillie avec tuile de courant et tuile de couvert, aucune partie de support ne doit être apparente.

Ouvertures

- Fenêtre et porte-fenêtre devront s'inscrire sur un plan vertical profondeur minimum des tableaux 0.25 à 0.30 environ. Les fenêtres seront plus hautes que larges ou à trumeaux.
- Volets : bois à barre ou sur cadre posé en feuillure, sans écharpe oblique.
- Appui : terre cuite sans goutte d'eau.

Balcons

- Dalle mince à tranche moulurée, dessous de dalle couverte du même enduit que la façade ou platelage bois.
- Consoles : profilés métalliques avec volutes ou renforts, de sections carrées.
- Les balcons, en saillis, donnant sur une voie publique sont interdits.

Garde-corps

- Barreaudage métallique vertical et droit.

Porte d'entrée

Pour les habitations :

- Bois à panneau plein et à baguette moulurée.
- Possibilité d'éclairage par imposte supérieur fixe.

Pour les commerces et bâtiments publics joindre une étude à la demande de P.C. ou d'autorisation d'urbanisme.

Porte de garage

- En bois, à 2 ou 4 vantaux, lames verticales à l'exclusion de toute porte à châssis métallique.

Enduits

- Mortier : lissé, frotassé ton gris ocrés

Peinture

- Ton ocre : jaune, orangé, beige, rose, rouge

Décors

- Tableaux encadrements, bandeaux, corniche (génoise).
- Chaîne d'angle droite, harpée
- Couleur : ocre, blanc

Fenêtres

- Volets, porte de garage : gris bleu, brun, brun rouge, vert amande, vert olive, vert bronze, gris lavande...

Ferronneries

- Elles devront rester sobres et s'inscrire dans un plan vertical ;

Gouttières

- La totalité de l'installation apparente sera métallique, zinc ou cuivre;

L'ensemble de ces dispositions, à l'exception de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, ne s'applique pas aux installations techniques d'intérêt public.

ARTICLE 1U-12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées, Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement : 1 place par classe du 1^{er} degré.
3 places par classe du 2^{ème} degré.

Equipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 1U-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Se reporter aux prescriptions (titre I-article 5).

ARTICLE 1U-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

2 - La zone 2U

La zone 2 U est une zone équipée de type pavillonnaire à vocation d'habitat. Elle comprend un sous secteur 2Ua qui présente des contraintes paysagères importantes.

Les dispositions générales du titre 1 s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

ARTICLE 2U-1 : Occupation du sol interdite

Sont interdits

- a - la création d'établissements industriels et agricoles ;
- b - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R,442-2 du Code de l'Urbanisme;
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- d - les campings et caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2U-2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Les bâtiments artisanaux ou commerciaux, sous condition de ne pas dépasser 200m² de SHON.

Est autorisée toute occupation ou utilisation, autre que celles interdites à l'article 2U-1, du sol susceptible de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

ARTICLE 2U-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre 1- article 7) sont complétées comme suit :

Toute création d'accès nouveau direct sur la RN 85 et sur les RD 951 et 703 non prévu dans les documents graphiques est interdite.

ARTICLE 2U-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (Titre 1- article 8)

ARTICLE 2U-5 : caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE 2U-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indication contraire figurant sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe de la RD 951 ;
- soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

Les installations techniques d'intérêt public devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de l'alignement, au moins égale à 1.5 mètres.

ARTICLE 2U-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations techniques d'intérêt public devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 1 mètre.

Pour les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié ($H/2$) de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres.

Si la limite séparative est constituée d'un ravin, les constructions devront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier à tout point de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 2U-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) lorsqu'elles ne sont pas accolées au volume du bâtiment principal, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de celui-ci.

ARTICLE 2U-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de la surface du terrain en secteur 2U et 20 % en 2 Ua.

ARTICLE 2U-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêts publics ponctuels ne créant pas de SHOB, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sites et des paysages.

ARTICLE 2U-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions générales (titre I- article 6) sont complétées comme suit

Adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- Les terrassements en plate forme sont strictement interdits ;
- Les aménagements de terrasses sont limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

Clôtures

- Les clôtures, les portails, seront traités le plus discrètement possible.
- Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées ;
- Les clôtures seront constituées soit de murs maçonnés de pierre ou de matériaux enduits dans les teintes identiques à celle des façades, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.

Aspect et couleur des façades

Les enduits seront teintés dans la gamme des ocres.

Couverture

- Les toitures seront simples, bi-pentes, comprises entre 27% et 33% sans accident excessif (les toitures principales en pointe de diamant sont interdites) ;
- Les toitures terrasses ne seront admises que si elles s'intègrent dans l'environnement et de ne présenter aucune brillance ;
- Les toitures seront couvertes de tuile canal en pose traditionnelle ou sur support, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition, à l'aide de tuiles canal ou romane.

ARTICLE 2U-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma,

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Établissements d'enseignement : 1 place par classe du 1^{er} degré.
3 places par classe du 2^{ème} degré.

Équipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 2U-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions générales (titre I- article 5) sont complétées comme suit :

Pour toutes les opérations nécessitant un permis de lotir, il devra être aménager un espace vert avec une aire de jeux d'une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.

En sous secteur 2Ua le terrain naturel non imperméabilisé devra représenter un minimum de 70 % de la surface de l'unité foncière. L'implantation du bâti devra se faire en limitant au maximum l'impact sur les oliviers. Les oliviers situés dans l'emprise du bâti devront être transplanté sur le restant de l'unité foncière.

ARTICLE 2U-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet



3 - La zone 3U

Caractère dominant de la zone:

La zone 3U est réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.
Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles 3U1 à 3U15 ci-dessous.

ARTICLE 3U-1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création de constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires aux activités admises dans la zone;
- b - la création de constructions et installations à usage d'activité agricole;
- c - la création de campings, de caravanages, d'habitations légères de loisirs, de parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes;
- d - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3U-2 : Occupation du sol soumises à des conditions particulières

Pourront être autorisées, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 3 U 1 ci-dessus, notamment :

a - Les constructions ou extensions à usage industriel, artisanal ou commercial, ainsi que les constructions complémentaires à ces activités, et notamment, les logements et les bureaux indispensables à leur gestion ou au gardiennage ; pour les logements, il ne sera admis qu'un seul logement par établissement de plus de 100 m² de surface de plancher à usage commercial, artisanal ou industriel.

b - la création des installations (classées ou non) nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone et l'extension de celles existantes, à condition d'être compatibles avec l'hygiène, la sécurité, la bonne tenue de la zone et de l'environnement du reste de l'agglomération ;

c - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules même s'ils entrent dans le cadre des installations classées, et sous réserve du "c" ci-dessus.

ARTICLE 3U-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre I - article 7) sont complétées comme suit :

Toute création d'accès nouveau direct sur la RN 85 et la RD 703 non prévu dans les documents graphiques est interdite.

ARTICLE 3U-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (titre I- article 8)

ARTICLE 3U-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE 3U-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En bordure de RN les constructions seront implantées sur l'alignement présenté dans les documents graphiques (limite de zone non aedificandi) ou sur un alignement en retrait de 50 m de l'axe de la RN.

En l'absence de construction implantée sur les alignements ci dessus, elle sera réalisée à plus de 50 m de l'axe de la RN.

- A 10 mètres de l'axe de la RD 703
- A 4 mètres de l'alignement pour les autres voies ou emprises publiques

ARTICLE 3U-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative serait constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 3U-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 3U-9 : Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 3U-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder à l'égout du toit : 10 mètres. Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêts publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE 3U-11 : Aspect extérieur

Les prescriptions générales (Titre I - article 6) sont complétées comme suit :

Adaptation au terrain

- la construction ne doit pas être un prétexte à remodeler les accidents et la pente naturelle du terrain ;
- les bâtiments devront s'intégrer à l'environnement ;
- les matériaux devront être teints dans des coloris choisis pour s'harmoniser avec les bâtiments environnants. Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc,,), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE 3U-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement: 1 place par classe du 1^{er} degré,
3 places par classe du 2^{ème} degré.

Equipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 3U-13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Des plantations d'arbres formant écran pourront être imposées.

ARTICLE 3U-14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Titre 3 - Les zones à urbaniser AU



1 - La zone 1 AU

Ces zones sous équipées bénéficient en limite de l'ensemble des réseaux et voiries publiques. Pour être ouverte à la construction les pétitionnaires devront réaliser à leur charge, sur le terrain où ils souhaitent construire, l'ensemble des équipements voiries, réseaux d'eau, d'assainissement, d'eau pluviale, électrique et téléphonique. Les équipements ainsi réalisés devront être positionnés et suffisamment dimensionnés pour permettre le raccordement du restant de la zone AU concernée.

La zone 1AU se situe en continuité de la zone 2U. Des constructions, à forte densité sur un alignement, devraient permettre d'assurer le prolongement du vieux village en conservant une même identité.

ARTICLE 1AU-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels et agricoles
- b - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- d - les campings et caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU-2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation, autre que celles interdites à l'article 1 AU-1, du sol susceptible de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

ARTICLE 1AU-3 : Accès et voirie

Se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 7)

ARTICLE 1AU-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 8)

ARTICLE 1AU-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées ;

ARTICLE 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies publiques.

ARTICLE 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative serait constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à:

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront intégrées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE 1AU-9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE 1AU-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêts publics ponctuels ne créant pas de SNOB, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sites et des paysages.

ARTICLE 1AU-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Composition, conception**

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en préserver le caractère.

L'ensemble de ces dispositions, à l'exception de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme ne s'impose pas aux installations techniques d'intérêt public.

Les façades devront de par leurs décorations donner l'impression d'être plus haute que large.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent..

Clôture

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible. Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

Les clôtures seront constituées soit de murs maçonnés de pierre ou de matériaux enduits dans les teintes identiques à celle des façades, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.

Matériaux proscrits

Les plaques synthétiques sous les formes ondulées et plates, colorées ou non ;

Les ardoises et toutes les imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausse briques, faux pans de bois).

Couverture

Les toitures seront simples, bi-pentes, comprises entre 27% et 33% sans accident excessif (les toitures principales en pointe de diamant sont interdites). Les toitures terrasses ne seront admises que si elles s'intègrent dans l'environnement et de ne présenter aucune brillance.

- La ligne de faîtage, dans le sens du long pan de la construction sera de préférence parallèle à la voirie.
- Tuile canal en terre cuite, ton paille nuancé avec possibilité de support
- Génoise rangs, réalisée en tuile canal, le support doit être disposé immédiatement dessus sans dépassée apparente.
- Egout : tuile de couvert et tuile de courant.
- Rive : tuile de courant.
- Faîtage : (couverture à un seul versant) simple dépassement de tuile de courant et tuile de couvert, à l'exclusion de faîtière.
- Egout sur quartons (chevrons triangulaires) en saillie avec tuile de courant et tuile de couvert, aucune partie de support ne doit être apparente.

Ouvertures

- Fenêtre et porte-fenêtre devront s'inscrire sur un plan vertical profondeur minimum des tableaux 0.25 à 0.30 environ. Les fenêtres seront plus hautes que larges ou à trumeaux.
- Volets : bois à barre ou sur cadre posé en feuillure, sans écharpe oblique.
- Appui : terre cuite sans goutte d'eau.

Balcons

- Dalle mince à tranche moulurée, dessous de dalle couverte du même enduit que la façade ou platelage bois.
- Consoles : profilés métalliques avec volutes ou renforts, de sections carrées.
- Les balcons, en saillis, donnant sur une voie publique sont interdits.

Garde-corps

- Barreaudage métallique vertical et droit.

Porte d'entrée

Pour les habitations :

- Bois à panneau plein et à baguette moulurée.
- Possibilité d'éclairage par imposte supérieur fixe.

Pour les commerces et bâtiments publics joindre une étude à la demande de P.C. ou d'autorisation d'urbanisme.

Porte de garage

- En bois, à 2 ou 4 vantaux, lames verticales à l'exclusion de toute porte à châssis métallique.

Enduits

- Mortier : lissé, frottassé ton gris ocrés

Peinture

- Ton ocre : jaune, orangé, beige, rose, rouge.....

Décors

- Tableaux encadrements, bandeaux, corniche (génoise).
- Chaîne d'angle droite, harpée
- Couleur : ocre, blanc

Fenêtres

- Volets, porte de garage : gris bleu, brun, brun rouge, vert amande, vert olive, vert bronze, gris lavande...

Ferronneries

- Elles devront rester sobres et s'inscrire dans un plan vertical ;

Gouttières

- La totalité de l'installation apparente sera métallique, zinc ou cuivre;

L'ensemble de ces dispositions, à l'exception de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, ne s'applique pas aux installations techniques d'intérêt public.

ARTICLE 1AU-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un

place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement: 1 place par classe du 1^{er} degré.
3 places par classe du 2^{ème} degré.

Equipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 1AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions du titre 1 (1-article 5) sont complétées comme suit : 10 % de la surface du terrain soumis à permis de construire doit être réservée à des espaces verts et aires de jeux.

ARTICLE 1AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet



2 - La zone 2 AU

Ces zones sous équipées bénéficient en limite de l'ensemble des réseaux et voiries publiques. Pour être ouverte à la construction les pétitionnaires devront réaliser à leur charge, sur le terrain où ils souhaitent construire, l'ensemble des équipements voiries, réseaux d'eau, d'assainissement, d'eau pluviale, électrique et téléphonique. Les équipements ainsi réalisés devront être positionnés et suffisamment dimensionnés pour permettre le raccordement du restant de la zone 2AU concernée.

ARTICLE 2AU-1 : Occupation du sol interdite

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels et agricoles
- b - les parcs d'attraction et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- d - les campings et caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2AU-2 : Occupation du sol soumise à des conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation, autre que celles interdites à l'article 2AU-1, du sol susceptible de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

Les lotissements sont autorisés dans les conditions stipulées dans les prescriptions générales (Titre 1- article 3B).

ARTICLE 2AU-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre 1- article 7) sont complétées comme suit :

Toute création d'accès nouveau direct sur la RD 951 non prévu dans les documents graphique est interdite.

ARTICLE 2AU-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (Titre 1- article 8)

ARTICLE 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indication contraire figurant sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 10 m de l'axe des RD 951 ;
- soit à l'alignement, soit à 3 m de l'alignement pour les autres voiries ou emprises publiques.

Les installations techniques d'intérêt public devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de l'alignement, au moins égale à 1 mètres.

ARTICLE 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations techniques d'intérêt public devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 1 mètre.

Pour les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié (H/2) de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative serait constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) lorsqu'elles ne sont pas accolées au volume du bâtiment principal, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de celui-ci.

ARTICLE 2AU-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2AU-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêts publics ponctuels ne créant pas de SNOB, sont exclus du calcul

de la hauteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sites et des paysages.

ARTICLE 2AU-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions générales (titre I- article 6) sont complétées comme suit :

adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- Les terrassements en plate forme sont strictement interdits ;
- Les aménagements de terrasses sont limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

clôture

- Les clôtures, les portails, seront traités le plus discrètement possible.
- Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées ;
- Les clôtures seront constituées soit de murs maçonnés de pierre ou de matériaux enduits dans les teintes identiques à celle des façades, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.

aspect et couleur des façades

Les enduits seront teintés dans la gamme des ocres.

Couverture

- Les toitures seront simples, bi-pentes, comprises entre 27% et 33% sans accident excessif (les toitures principales en pointe de diamant sont interdites);
- Les toitures terrasses ne seront admises que si elles s'intègrent dans l'environnement et de ne présenter aucune brillance ;
- Les toitures seront couvertes de tuile canal en pose traditionnelle ou sur support, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition, à l'aide de tuiles canal ou romanes.

ARTICLE 2AU-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m2 de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m2 de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m2 de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement: 1 place par classe du 1er degré.
3 places par classe du 2ème degré.

Equipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 2AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions générales (titre I - article 5) sont complétées comme suit :

Pour toutes les opérations nécessitant un permis de lotir, il devra être aménager un espace vert avec une aire de jeux d'une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet



3 - La zone 3 AU

La zone 3AU correspond au hameau des Bons Enfants. Elle reçoit du petit pavillonnaire. Le réseau collectif d'assainissement se jette directement et sans pré traitement dans la Durance. Il doit être prochainement raccordé à la station d'épuration du village.

ARTICLE 3AU-1 : Occupation du sol interdite

Sont interdits :

- a - la création d'établissements industriels et agricoles
- b - les parcs d'attraction et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- c - les ouvertures de carrières et leur exploitation ;
- d - les campings et caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 3AU-2 : Occupation du sol soumise à des conditions particulières

Aucun permis de construire ne pourra être délivré pour une construction, dont l'usage nécessite un assainissement, tant que le raccordement du réseau collectif à la station d'épuration ne sera pas effectif.

ARTICLE 3AU-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre 1- article 7) sont complétées comme suit :

Toute création d'accès nouveau direct sur la RN 85 non prévu dans les documents graphique est interdite.

ARTICLE 3AU-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (Titre 1- article 8)

ARTICLE 3AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indication contraire figurant sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RN 85 ;
- 3 m de l'alignement pour les autres voies ou emprises publiques.

Les installations techniques d'intérêt public devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de l'alignement, au moins égale à 1 mètres.

ARTICLE 3AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations techniques d'intérêt public devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 1 mètre.

Pour les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié (H/2) de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative serait constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 3AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) : 4 mètres ;
- pour les autres constructions : la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) lorsqu'elles ne sont pas accolées au volume du bâtiment principal, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de celui-ci.

ARTICLE 3AU-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 3AU-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures, ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt publics ponctuels ne créant pas de SNOB, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sites et des paysages.

ARTICLE 3AU-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les prescriptions générales (titre I- article 6) sont complétées comme suit :

adaptation au terrain

- Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- Les terrassements en plate forme sont strictement interdits ;
- Les aménagements de terrasses sont limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres.

clôture

- Les clôtures, les portails, seront traités le plus discrètement possible.
- Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées ;
- Les clôtures seront constituées soit de murs maçonnés de pierre ou de matériaux enduits dans les teintes identiques à celle des façades, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.

aspect et couleur des façades

Les enduits seront teintés dans la gamme des ocres,

Couverture

- Les toitures seront simples, bi-pentes, comprises entre 27% et 33% sans accident excessif (les toitures principales en pointe de diamant sont interdites) ;
- Les toitures terrasses ne seront admises que si elles s'intègrent dans l'environnement et de ne présenter aucune brillance ;
- Les toitures seront couvertes de tuile canal en pose traditionnelle ou sur support, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition, à l'aide de tuiles canal ou romanes.

ARTICLE 3AU-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement: 1 place par classe du 1er degré.
3 places par classe du 2ème degré.

Equipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 3 AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions générales (titre I- article 5) sont complétées comme suit :

Pour toutes les opérations nécessitant un permis de lotir, il devra être aménager un espace vert avec une aire de jeux d'une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 3 AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet



4 - La zone 4 AU

Caractère dominant de la zone:

La zone 4AU est réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles 4AU1 à 4AU15 ci-dessous.

ARTICLE 4AU-1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - la création de constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires aux activités admises dans la zone;

b - la création de constructions et installations à usage d'activité agricole;

c - la création de campings, de caravanages, d'habitations légères de loisirs, de parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes;

d - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;

e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 4AU-2 : Occupation du sol soumise à des conditions particulières

Pourront être autorisées, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 4AU 1 ci-dessus, notamment :

a - Les constructions ou extensions à usage industriel, artisanal ou commercial, ainsi que les constructions complémentaires à ces activités, et notamment, les logements et les bureaux indispensables à leur gestion ou au gardiennage ; pour les logements, il ne sera admis qu'un seul logement par établissement de plus de 100 m² de surface de plancher à usage commercial, artisanal ou industriel .

b - la création des installations (classées ou non) nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes sous réserve d'être compatibles avec l'hygiène, la sécurité, la bonne tenue de la zone et de l'environnement du reste de l'agglomération ;

c - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules même s'ils entrent dans le cadre des installations classées, et sous réserve du "c" ci-dessus.

ARTICLE 4AU-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre I - article 7) sont complétées comme suit :

Les sorties mentionnées, le long de la RN 85, par les flèches indiquant le schéma de principe des voiries futures ne seront autorisées qu'après la réalisation d'un carrefour approuvé par l'Etat.

Toute création d'accès nouveau direct sur la RN 85 non prévu dans les documents graphiques est interdite.

ARTICLE 4AU-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (titre I- article 8)

ARTICLE 4AU-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE 4AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de RN les constructions seront implantées sur l'alignement présenté dans les documents graphiques (limite de zone non aedificandi) ou sur un alignement en retrait de 50 m de l'axe de la RN.

En l'absence de construction implantée sur les alignements ci dessus, elle sera réalisée à plus de 50 m de l'axe de la RN.

En bordure du chemin de Champarlau les constructions seront implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies publiques et privées.

Pour toutes les autres voiries à au moins 8 mètres de l'axe des voies publiques et privées.

ARTICLE 4AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Si la limite séparative est constituée d'un ravin, les constructions devront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier à tout point de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 4AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 4AU-9 : Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 4AU-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder à l'égout du toit : 10 mètres. Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêts publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE 4AU-11 : Aspect extérieur

Les prescriptions générales (Titre I - article 6) sont complétées comme suit :

Adaptation au terrain

- la construction ne doit pas être un prétexte à remodeler les accidents et la pente naturelle du terrain ;
- les bâtiments devront s'intégrer à l'environnement ;
- les matériaux devront être teints dans des coloris choisis pour s'harmoniser avec les bâtiments environnants. Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Volumétrie

Les volumes seront simples et obligatoirement implantés dans leurs grandes dimensions sur l'alignement imposé dans les documents graphiques.

Toitures

Sauf obligation résultant d'une charte d'une enseigne, les bâtiments seront terminés en toiture par des acrotères.

Enseignes

Seront obligatoirement apposées en façades, à l'exclusion de tout élément en drapeau.

Pré enseignes

Seront regroupées sur les aires d'orientation.

ARTICLE 4AU-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement : 1 place par classe du 1^{er} degré.
3 places par classe du 2^{ème} degré.

Equipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 4AU-13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Des plantations d'arbres en limite de RN seront imposé en référence à l'étude paysagère d'entrée de ville, d'autres formant écran pourront être imposées.

ARTICLE 4AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



5 - La zone 5 AU

Caractère dominant de la zone:

La zone 5AU des BONS ENFANTS est réservée aux activités industrielles, artisanales. Cette zone est actuellement raccordée à un réseau collectif qui se jette directement dans la Durance. La commune doit raccorder ce réseau collectif à la station d'épuration.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles 5AU1 à 5AU14 ci-dessous.

ARTICLE 5AU-1 : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création de constructions à usage d'habitation, autres que celles nécessaires aux activités admises dans la zone;
- b - la création de constructions et installations à usage d'activité agricole;
- c - la création d'hôtels, de campings, de caravanages, d'habitations légères de loisirs, de parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes;
- d - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
- e - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 5AU-2 : Occupation du sol soumise à des conditions particulières

Aucun permis de construire ne pourra être délivré pour une construction, dont l'usage nécessite un assainissement, tant que le raccordement du réseau collectif à la station d'épuration ne sera pas effectif.

Pourront être autorisées, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 5AU 1 ci-dessus, notamment :

a - Les constructions ou extensions à usage industriel, artisanal ou commercial, ainsi que les constructions complémentaires à ces activités, et les bureaux indispensables à leur gestion ou au gardiennage.

b - la création des installations (classées ou non) nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admises dans la zone et l'extension de celles existantes sous réserve d'être compatibles avec l'hygiène, la sécurité, la bonne tenue de la zone et de l'environnement du reste de l'agglomération ;

c - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités industrielles, artisanales ou commerciales, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules même s'ils entrent dans le cadre des installations classées, et sous réserve du "c" ci-dessus.

e - en l'absence du raccordement du réseau d'assainissement collectif à la station d'épuration les seules constructions autorisées sont les bâtiments industriels et artisanaux ne générant aucun rejet dont la destination naturelle est le réseau d'assainissement ;

ARTICLE 5AU-3 : Accès et voirie

Se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 7).

ARTICLE 5AU-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 8).

ARTICLE 5AU-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE 5AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à au moins 8 m de l'axe des voies publiques et privées.

ARTICLE 5AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Si la limite séparative est constituée d'un ravin, les constructions devront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier à tout point de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

ARTICLE 5AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 5AU-9 : Emprise au sol

La surface construite ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 5AU-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder à l'égout du toit 10 mètres. Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE 5 AU-11 : Aspect extérieur

Les prescriptions générales (Titre I - article 6) sont complétées comme suit :

Adaptation au terrain

- la construction ne doit pas être un prétexte à remodeler les accidents et la pente naturelle du terrain ;
- les bâtiments devront s'intégrer à l'environnement ;
- les matériaux devront être teints dans des coloris choisis pour s'harmoniser avec les bâtiments environnants. Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Volumétrie

Les volumes seront simples.

Toitures

Les bâtiments seront terminés en toiture par des acrotères.

Couleurs

Issues de la palette chromatique locale.

Enseignes

seront obligatoirement apposées en façades, à l'exclusion de tout élément en drapeau.

Pré enseignes

Seront regroupées sur les aires d'orientation,

ARTICLE 5AU-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Bureaux : une place par 30 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions à usage de commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : au moins un place de stationnement par 20 m² de surface de vente, sans pouvoir dépasser une fois et demie la SHON des bâtiments affectés au commerces ou une place pour trois fauteuils de cinéma.

Hôtels : 1 place pour 1 chambre ;

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Restaurants : 3 places de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant. Pas de cumul pour les Hôtels-restaurants.

Etablissements d'enseignement : 1 place par classe du 1er degré.
3 places par classe du 2ème degré.

Équipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité : le nombre de place de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de sa capacité d'accueil ainsi que de sa focalisation par rapport aux autres possibilités de stationnement.

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

ARTICLE 5AU-13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Des plantations d'arbres formant écran pourront être imposées.

ARTICLE 5AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Titre 4 - La zone A agricole

La zone A est une zone naturelle, non équipée, qui concerne l'essentiel du territoire agricole de la commune, comprenant l'ensemble des terres labourables non boisées.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles A1 à A15 ci-dessous.

ARTICLE A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles.

Les affouillements et exhaussements du sol, visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussement et affouillements expressément prévus à l'article A 2;

ARTICLE A-2 : Occupation du sol soumise à des conditions particulières

Les bâtiments à usage d'activités agricoles et leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ou général.

Les affouillements et exhaussements nécessaires aux voiries, pistes de défense contre les incendies et réservoirs publics d'eau potable ainsi que ceux destinés à permettre l'entretien du milieu et la protection contre les risques naturels.

ARTICLE A-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre I - article 7) sont complétées comme suit :

Toute création d'accès nouveau direct sur la RN 85, la RD 951, la RD 703 non prévu dans les documents graphiques est interdite.

ARTICLE A-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (titre I - article 8)

ARTICLE A-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées aux distances minimales suivantes :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public, par rapport à l'alignement des voies : 6 mètres;
- pour les autres constructions, par rapport à :
 - l'axe de l'autoroute A 51 et l'axe de la RN 85 les règles de recul sont fixées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
 - l'axe des RD 951, RD 703 : 15 mètres ;
 - l'alignement des autres voies : 5 mètres.

ARTICLE A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :
Soit sur la limite séparative
Soit à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Si la limite séparative est constituée d'un ravin, les constructions devront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier à tout point de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres. Cette distance pourra être augmenté selon avis du RTM.

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

Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 4 mètres,

Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) lorsqu'elles ne sont pas accolées au volume du bâtiment principal, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de celui-ci.

ARTICLE A-9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE A-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, etc...) exclues, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE A-11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les prescriptions générales (Titre I - article 6) sont complétées comme suit :

Pour les bâtiments agricoles, les matériaux devront être enduits. La coloration sera donnée par le sable utilisé. Les toitures devront être réalisées en plaques ondulées à grandes ondes, teintées ou naturelles. Les couvertures en tuiles seront imposées si l'implantation du bâtiment est à moins de 200 m du village ou des quartiers urbains.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles et devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Les besoins à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de plancher, hors œuvre brute ; deux places de stationnement par logement de 50 m² de plancher, hors œuvre brute et plus (garage ou aire aménagée);

Constructions à usage d'hébergement touristique : 1,5 place pour 2 chambres ;

Règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus : est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existant dont le volume et la destination ne sont pas modifiés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A-13 : Espaces libres, plantations

Les prescriptions générales (Titre I - article 5) sont complétées comme suit :
Des plantations formant écran pourront être imposées pour masquer les bâtiments.

Article A-14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet



Titre 5 - la zone N naturelle

Caractère dominant de la zone :

La zone N est une zone de protection de la nature, de conservation du site et du paysage, de préservation de la qualité de l'environnement, ainsi que de protection contre les risques naturels. Elle comprend un sous secteur 1N qui correspond, à la bute du Château situé au-dessus du village, où les réhabilitations, les extensions... devront suivre les mêmes prescriptions en matière d'aspect extérieur que les bâtiments situés en zone 1U.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N15 ci-dessous.

ARTICLE N-1 : Occupation du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 ci-dessous, notamment :

- a - les constructions, installations et établissements de toute nature (y compris les cabanons de jardins et les cabanons) autres que celles visées à l'article 2 ci-dessous ;
- b - la création de campings et des caravanings, autres que ceux complémentaires à l'activité agricole dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessous et le stationnement individualisé des caravanes ;
- c - la création des habitations légères de loisirs et des parcs résidentiels de loisirs ;
- d - les affouillements et exhaussements du sol, visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des exhaussement et affouillements visés à l'article N 2 ;
- e - les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme ;
- f - les carrières.
- g - toutes constructions ou aménagements qui entraîneraient des charges supplémentaires pour la commune sont strictement interdits.

ARTICLE N-2 : Occupation du sol soumise à des conditions particulières

L'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination, l'adaptation des bâtiments existants à la date d'approbation du premier PLU de 2003, sous condition

- Que le bâtiment ait son ossature principale et sa charpente en place;
- Qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques notamment des risques naturels ;
- Qu'il n'y ait pas création ou augmentation de charges à supporter par la commune (viabilité, services...);

Soit : qu'après agrandissement, la surface hors œuvre nette n'excède pas plus du double de celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Toutefois, si l'extension est réalisée dans l'enveloppe d'un bâtiment de ferme ancien, le dépassement de ces seuils est autorisé par transformation de la surface hors œuvre brute (SHOB) en surface hors œuvre nette (SHON).

Soit : que l'opération ne donne pas lieu à une modification du volume du bâtiment.

Les piscines et leurs annexes sous condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante sur le tènement et qu'elles puissent servir de réserve d'eau

pour les pompiers en cas d'incendie.

Les garages non attenants aux bâtiments principaux, quand il n'est pas possible de les rendre attenant, sous condition d'être situées à moins de 15 mètres de la construction principale existante sur le tènement.

Les bâtiments d'exploitation (hangar bergerie...) pour les exploitations agricoles.

Les exhaussements et affouillements nécessaires aux voiries, pistes de DFCI sont autorisés et réservoirs publics d'eau potable ainsi que ceux destinés à permettre l'entretien du milieu et la protection contre les risques naturels.

Les constructions nécessaires aux impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Les installations et équipements nécessaires aux collectivités locales, administrations et établissement public et à l'intérêt public ou général.

ARTICLE N-3 : Accès et voirie

Les prescriptions générales (Titre I - article 7) sont complétées comme suit :

Toute création d'accès nouveau direct sur la RN 85, la RD 951, la RD 703 non prévu dans les documents graphiques est interdite.

ARTICLE N-4 : Desserte par les réseaux

Se reporter aux prescriptions générales (titre I - article 8)

ARTICLE N-5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées aux distances minimales suivantes

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public, par rapport à l'alignement des voies : 6 mètres;
- pour les autres constructions, par rapport à :
 - l'axe de l'autoroute A 51 et l'axe de la RN 85 les règles de recul sont fixées par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
 - l'axe des RD 951, 703 et 203 : 15 mètres ;
 - l'alignement des autres voies : 4 mètres.

ARTICLE N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de cette limite.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative serait constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

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

Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 4 mètres,

Pour les autres constructions, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à 6 mètres.

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) lorsqu'elles ne sont pas accolées au volume du bâtiment principal, devront être implantées à une distance minimale de 2

ARTICLE N-9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE N-10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

ARTICLE N-11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

N-11/1 Secteur N : Pour le secteur N à l'exclusion du sous secteur « 1N » se reporter aux prescriptions générales (Titre I - article 6).

N-11/2 Sous Secteur 1N

Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en préserver le caractère.

L'ensemble de ces dispositions, à l'exception de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme ne s'impose pas aux installations techniques d'intérêt public.

Les façades devront de par leurs décorations donner l'impression d'être plus haute que large.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et de la distribution des volumes sera étudié pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Clôture

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible. Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

Les clôtures seront constituées soit de murs maçonnés de pierre ou de matériaux enduits dans les teintes identiques à celle des façades, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.

Matériaux proscrits

Les plaques synthétiques sous les formes ondulées et plates, colorées ou non ;
Les ardoises et toutes les imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausse briques, faux pans de bois).

Couverture

Les toitures seront simples, bi-pentes, comprises entre 27% et 33% sans accident excessif (les toitures principales en pointe de diamant sont interdites). Les toitures terrasses ne seront admises que si elles s'intègrent dans l'environnement et de ne présenter aucune brillance.

- La ligne de faîtage, dans le sens du long pan de la construction sera de préférence parallèle à la voirie.
- Tuile canal en terre cuite, ton paille nuancé avec possibilité de support
- Génoise rangs, réalisée en tuile canal, le support doit être disposé immédiatement dessus sans dépassée apparente.
- Egout : tuile de couvert et tuile de courant,
- Rive : tuile de courant.
- Faîtage : (couverture à un seul versant) simple dépassement de tuile de courant et tuile de couvert, à l'exclusion de faîtière.
- Egout sur quartons : (chevrons triangulaires) en saillie avec tuile de courant et tuile de couvert, aucune partie de support ne doit être apparente.

Ouvertures

- Fenêtre et porte-fenêtre devront s'inscrire sur un plan vertical profondeur minimum des tableaux 0,25 à 0,30 environ. Les fenêtres seront plus hautes que larges ou à trumeaux.
- Volets : bois à barre ou sur cadre posé en feuillure, sans écharpe oblique.
- Appui : terre cuite sans goutte d'eau.

Balcons

- Dalle mince à tranche moulurée, dessous de dalle couverte du même enduit que la façade ou platelage bois.
- Consoles profilés métalliques avec volutes ou renforts, de sections carrées.
- Les balcons, en saillis, donnant sur une voie publique sont interdits.

Garde-corps

- Barreaudage métallique vertical et droit.

Porte d'entrée

Pour les habitations :

- Bois à panneau plein et à baguette moulurée.
- Possibilité d'éclairage par imposte supérieur fixe.

Pour les commerces et bâtiments publics joindre une étude à la demande de P.C. ou d'autorisation d'urbanisme.

Porte de garage

- En bois, à 2 ou 4 vantaux, lames verticales à l'exclusion de toute porte à châssis métallique.

Enduits

- Mortier : lissé, frotassé ton gris ocrés

Peinture

- Ton ocre : jaune, orangé, beige, rose, rouge.

Décors

- Tableaux encadrements, bandeaux, corniche (génoise).
- Chaîne d'angle droite, harpée
- Couleur : ocre, blanc

Fenêtres

- Volets, porte de garage gris bleu, brun, brun rouge, vert amande, vert olive, vert bronze, gris lavande...

Ferronneries

- Elles devront rester sobres et s'inscrire dans un plan vertical ;

Gouttières

- La totalité de l'installation apparente sera métallique, zinc ou cuivre;

L'ensemble de ces dispositions, à l'exception de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, ne s'applique pas aux installations techniques d'intérêt public.

ARTICLE N-12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N-13 : Espaces libres, plantations

Les prescriptions générales (Titre I - article 5) sont complétées comme suit :
Des plantations formant écran pourront être imposées pour masquer les bâtiments.

ARTICLE N-14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé