



Habitat & Développement 12
Carrefour de l'Agriculture
12 026 Rodez Cedex 9
Tel. 05 65 73 65 76

PREFECTURE DE L'AVEYRON

COMMUNE DE

PALMAS



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Approuvé le :

Modifications – Révisions simplifiées – Mises à jour

VISA

Date :

13 NOV 2009

Le Maire, 

Règlement

5

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
* Chapitre 1 - Zone UA	3
* Chapitre 2 - Zone UB	9
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
* Chapitre 1 - Zone 1AU	16
* Chapitre 2 - Zone 2AU	22
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	25
* Chapitre 1 - Zone A	26
* Chapitre 2 - Zone N	32
* Chapitre 3 - Zone Ncd	37

TITRE 1 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage forestier,
- les constructions à usage agricole,
- l'exploitation du sol et du sous sol.

UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- l'hébergement hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravanings, de parcs résidentiels de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'aires de camping car ou de garages collectifs de caravanes.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

UA 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :**2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

4 - Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

UA 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 3 m en retrait au minimum des limites de propriété; sauf :

- si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait dans la mesure où cela ne portera pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées de l'habitat, des constructions en retrait pourront être autorisées.
- s'il s'agit d'aménagements, d'extensions ou d'annexes à l'arrière du bâtiment principal, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (ou $L \geq H/2$).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UA 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UA 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder R+2+C (ouvrages techniques et cheminées exclus).

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toit.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA 11**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Les talus artificiels sont interdits.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite

D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive (en jouant sur la hauteur, les travées...).

Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

1 - Toitures :

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera égale ou supérieure à 35 degrés.

Les extensions pourront se faire avec une pente de toiture identique à celle de la toiture des bâtiments existants.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra respecter la forme et la couleur de l'ardoise ou de la lauze; toutefois, pour des constructions autres que l'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisées à condition de respecter la couleur de l'ardoise ou de la lauze.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisées.

Toute construction d'architecture contemporaine pourra déroger à la règle de la pente et du matériaux, à condition qu'elle soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

2 - Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays, en bois ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

L'utilisation du bois en façade est possible sous condition de faire référence à certains dispositifs traditionnels de l'architecture locale.

L'utilisation d'autres matériaux sera possible dans le cadre d'un projet architectural.

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (ton similaire à la pierre locale).

3 - Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages colorés de teinte mâte ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage. Les couleurs criardes et même le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos).

4 – Annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

5 - Divers :

Les capteurs solaires, les vérandas et les autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

UA 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales, dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement et les espaces libres devront être arborés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Dans toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) des espaces verts communs adaptés aux caractéristiques de l'opération seront exigés.

UA 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- CHAPITRE II -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

UB 1

OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage forestier,
- les constructions à usage agricole,
- l'exploitation du sol et du sous sol.

UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- les travaux de mise aux normes des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans la mesure où ils sont réalisés pour se conformer à la réglementation en vigueur,
- les constructions à usage hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravanings, d'un parc résidentiel de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'une aire de camping car ou de garages collectifs de caravanes.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

UB 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

UB 4

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

4 - Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

UB 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 3 m en retrait au minimum des limites de propriété ; sauf :

- si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait implantée entre l'alignement et le retrait de 3 m, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui existe dans la mesure où cela n'apporte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées de l'habitat, des constructions en retrait pourront être autorisées,

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (ou $L \geq H/2$).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être accordées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UB 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UB 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation de type individuel ne pourra pas excéder R+1+C (ouvrages techniques et cheminées exclus).

La hauteur des constructions à usage d'habitation de type collectif ne pourra pas excéder R+2+C (ouvrages techniques et cheminées exclus).

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toit.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au faîtage des toitures.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 11**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Les talus artificiels sont interdits.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite

D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive (en jouant sur la hauteur, les travées...).

Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

1 - Toitures :

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera égale ou supérieure à 35 degrés.

Les extensions et réhabilitations pourront se faire avec une pente de toiture identique à celle de la toiture des bâtiments existants.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra respecter la forme et la couleur de l'ardoise ou de la lauze; toutefois, pour des constructions autres que l'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisées à condition de respecter la couleur de l'ardoise ou de la lauze.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisés.

Toute construction d'architecture contemporaine pourra déroger à la règle de la pente et du matériaux, à condition qu'elle soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

2 - Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays, en bois ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

L'utilisation du bois en façade est possible sous condition de faire référence à certains dispositifs traditionnels de l'architecture locale.

L'utilisation d'autres matériaux sera possible dans le cadre d'un projet architectural.

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (ton similaire à la pierre locale).

3 - Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages colorés de teinte mâte ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage. Les couleurs criardes et même le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos).

4 – Annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

5 – Divers :

Les capteurs solaires, les vérandas et les autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

UB 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

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

Pour les autres constructions (activités, commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

UB 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations indigènes.

Les aires de stationnement et les espaces libres devront être arborés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Dans toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) des espaces verts communs adaptés aux caractéristiques de l'opération seront exigés.

Les éléments paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques font l'objet d'une protection spécifique, lié au code de l'urbanisme, leur permettant de conserver leur aspect actuel.

Différentes préconisations sont émises concernant leurs protections, à savoir :

- les arbres ne doivent pas être endommager en phases travaux
- tout terrassement à proximité immédiate des arbres est interdit
- le système d'assainissement individuel ne doit pas être orienter en direction des arbres.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**UB 14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

1AU 1

OCCUPATION OU UTILISATION DE SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel ou d'activités,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage forestier,
- l'exploitation du sol et du sous sol.

1AU 2

OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DE SOL SOUMISES A AUTORISATION PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, artisanal ou commercial ne sont autorisées qu'à condition d'opération d'aménagement d'ensemble,
- La réhabilitation, l'extension, la création d'annexes et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone,
- les constructions d'hébergement hôtelier à condition qu'il ne s'agisse pas de campings et caravans, d'un parc résidentiel de loisirs y compris ceux composés d'habitations légères de loisir (groupés ou isolés), d'une aire de camping car ou de garages collectifs de caravanes.
- les constructions à usage artisanal et commercial à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

1AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même l'opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

1AU 4

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

~~Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.~~

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

4 - Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

1AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 5 m en retrait au minimum des limites de propriété sauf :

- si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait implantée entre l'alignement et le retrait de 5 m, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui existe dans la mesure où cela n'apporte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées de l'habitat, des constructions en retrait pourront être autorisées

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et > 3 m).

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

1AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

1AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation de type individuel ne pourra pas excéder R+1+C (ouvrages techniques et cheminées exclus).

La hauteur des constructions à usage d'habitation de type collectif ne pourra pas excéder R+2+C (ouvrages techniques et cheminées exclus).

La hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres à l'égout de toit.

La hauteur des constructions à usage autre que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au faîtage des toitures.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 11**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Les talus artificiels sont interdits.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite

D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive (en jouant sur la hauteur, les travées...).

Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

1 - Toitures :

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera égale ou supérieure à 35 degrés.

Les extensions et réhabilitations pourront se faire avec une pente de toiture identique à celle de la toiture des bâtiments existants.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra respecter la forme et la couleur de l'ardoise ou de la lauze; toutefois, pour des constructions autres que l'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisés à condition de respecter la couleur de l'ardoise ou de la lauze.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisés.

Toute construction d'architecture contemporaine pourra déroger à la règle de la pente et du matériaux, à condition qu'elle soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.

2 - Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays, en bois ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

L'utilisation du bois en façade est possible sous condition de faire référence à certains dispositifs traditionnels de l'architecture locale.

L'utilisation d'autres matériaux sera possible dans le cadre d'un projet architectural.

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (ton similaire à la pierre locale).

3 - Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages colorés de teinte mâte ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage. Les couleurs criardes et même le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos).

4 – Annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

5 – Divers :

Les capteurs solaires, les vérandas et les autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

1AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

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

Pour les autres constructions (activités, commerces, ...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations indigènes.

Les aires de stationnement et les espaces libres devront être arborés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Dans toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) des espaces verts communs adaptés aux caractéristiques de l'opération seront exigés.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

1AU 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- CHAPITRE II-

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction et occupation du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les équipements d'infrastructures d'intérêt général sont autorisés à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et qu'il ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone,

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

2AU 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementée.

2AU 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

2AU 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

2AU 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 5 m en retrait au minimum des limites de propriété sauf :

- si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait implantée entre l'alignement et le retrait de 5 m, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui existe dans la mesure où cela n'apporte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot, des constructions en retrait pourront être autorisées

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2AU 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et > 3 m).

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

2AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

2AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

2AU 11**ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

2AU 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

2Au 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementée.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

2AU 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- CHAPITRE I -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone A:

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage de service, de bureau, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les hébergements hôteliers
- Les constructions à fonction entrepôt.

Dans les secteurs Ap, sont interdites toutes constructions y compris celles à usage agricole.

A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

A 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies bocagères,...) et seront limités dans leur emprise et aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers. De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

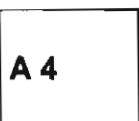
Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD et RN.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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



DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement :

- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

~~En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~

Dans le cas de bâtiments agricoles isolés, le stockage de l'eau de pluie sera privilégié afin d'alimenter une réserve d'eau d'une capacité de 120m³ d'eau utilisable en 2 heures que les sapeurs pompiers devront trouver sur place en tout temps.

3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone A :

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum porté :

- le long de la RD28 pour l'ensemble des constructions, hors parties urbanisées : à 25 m par rapport à l'axe de la voie,
- le long des RD pour l'ensemble des constructions : à 15 m par rapport à l'axe de la voie,
- le long des autres voies : à 8 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si le projet jouxte une construction existante, la construction à édifier pourra s'aligner sur celle qui existe, dans la mesure où cela ne peut pas atteindre à la sécurité publique.

A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et > 3 m).

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Bâtiments non agricoles**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder R+1+C (ouvrages techniques et cheminées exclus).

La reconstruction à l'identique est autorisée.

- **Bâtiments agricoles**

La hauteur des bâtiments à usage agricole ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les annexes du type silo, ...

En cas d'extension d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant.

La reconstruction à l'identique est autorisée.

A 11

ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Sont interdit toute architecture étrangère à la région.

1 - Toitures :

- **Bâtiments agricoles**

Les matériaux de couverture utilisés auront la couleur de l'ardoise ou de la lauze. Pour les serres et les bâtiments type tunnel, la couleur est non réglementée.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

- **Bâtiments non agricoles**

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera égale ou supérieure à 35 degrés.

~~Les extensions pourront se faire avec une pente de toiture identique à celle de la toiture des bâtiments existants.~~

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra respecter la forme et la couleur de l'ardoise ou de la lauze;

Toute construction d'architecture contemporaine pourra déroger à la règle de la pente et du matériaux, à condition qu'elle soit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisées.

2 - Façades :

- **Bâtiments agricoles**

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

Tout bâtiment de plus de 50m de long doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs appareillés de façon traditionnelle en pierre de pays pourront être autorisés. Dans le cas contraire, les murs doivent être crépis ou revêtus de bardage dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante : teinte mate ou bardage bois. Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant ne pourront être autorisées que pour de petites surfaces (enseignes, logos).

Les annexes des bâtiments devront être traitées avec les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

- **Bâtiments non agricoles**

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays, en bois ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

L'utilisation du bois en façade est possible sous condition de faire référence à certains dispositifs traditionnels de l'architecture locale.

L'utilisation d'autres matériaux sera possible dans le cadre d'un projet architectural.

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (ton similaire à la pierre locale).

3 - Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

4 - Divers :

Les capteurs solaires, les vérandas et les autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

A 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

Les éléments paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques font l'objet d'une protection spécifique, lié au code de l'urbanisme, leur permettant de conserver leur aspect actuel.

Différentes préconisations sont émises concernant leurs protections, a savoir :

- les arbres ne doivent pas être endommager en phases travaux
- tout terrassement à proximité immédiate des arbres est interdit
- le système d'assainissement individuel ne doit pas être orienter en direction des arbres.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

A 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- CHAPITRE II-

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les constructions à usage de services, bureau, artisanat ou de commerce,

N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N sont autorisés sous conditions :

- la restauration du bâti à caractère patrimonial dans la mesure où il est restauré à l'identique et qu'il ne fait pas l'objet d'un changement de destination
- la restauration des éléments paysagers bâtis (terrasses, murets...) dans la mesure où ils sont restaurés à l'identique
- l'extension des bâtiments existants
- les bâtiments nécessaires à la gestion ou l'exploitation de la faune sauvage ou de la flore sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements dans la mesure où ils sont liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires à la réalisation de travaux liés à la gestion de l'eau

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

N 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD et RN.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement :

- en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone N :

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum porté :

- le long de la RD28 pour l'ensemble des constructions, hors parties urbanisées : à 25 m par rapport à l'axe de la voie,
- le long des RD hors espace urbanisé : à 15 m par rapport à l'axe de la voie,
- le long des autres voies : à 8 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions qui s'y rattachent.

N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et > 3 m).

Les extensions peuvent être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment principal.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

N 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de la restauration à l'identique, la hauteur initiale du bâtiment fini ne pourra pas être dépassée.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée. Toutefois, le projet devra tenir compte de l'intégration dans le paysage.

N 11

ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

N 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol et être aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux.

N 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- CHAPITRE III -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncd

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

Ncd 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles visées à l'article 2.

Ncd 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ncd, sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à la condition qu'elle ne porte pas atteinte ni à l'activité agricole ni à l'environnement
- la construction d'annexe à la condition qu'elle ne porte pas atteinte ni à l'activité agricole, ni à l'environnement
- les activités artisanales, de commerces et de services sont autorisées dans la mesure d'un changement de destination du bâti existant et qu'elles sont compatibles avec le voisinage des lieux habités et qu'elles n'entraînent pas de gênes supplémentaires à l'activité agricole.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

Ncd 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Les accès et voiries publiques ou privées seront aménagés en accord avec le caractère agricole de la zone à l'aide d'éléments paysagers (allées, haies bocagères,...) et seront limités dans leur emprise et aménagés de façon à ne présenter de risques pour la sécurité des usagers. De plus, toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Ncd 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur, et aux prévisions des projets communaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- en l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, domestique ou non dans le réseau, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains,...).

Ncd 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

Ncd 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des façades existantes du bâtiment principal sous réserve du maintien d'une distance d'au moins 3m par rapport à l'alignement opposé (passage des secours) sauf :

- pour des questions de sécurité et de visibilité, en particulier au carrefour de voiries
- dans le cadre d'une reconstruction après démolition, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- s'il s'agit d'aménagements ou d'extensions d'une construction existante, le projet peut alors s'aligner

Ncd 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L = H/2$ et > 3 m).

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ncd 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Ncd 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Ncd 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une réhabilitation, la hauteur du bâtiment existant sera conservée.

Les hauteurs des extensions devront être en cohérence avec les hauteurs des bâtiments voisins.

Les abris de jardins devront respecter une hauteur maximale de 3.5m à l'égout de toit.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour :

- des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cage d'escaliers, ...) dans le mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- dans le cas de reconstruction à l'identique après un sinistre,

Ncd 11**ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

Elles respecteront les principes suivants sauf s'il s'agit de bâtiments à caractère ou d'intérêt public qui peuvent présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer.

Les talus artificiels sont interdits.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite

D'une manière générale, on s'inspirera de l'architecture traditionnelle locale: une volumétrie simple mais évolutive (en jouant sur la hauteur, les travées...).

Les matériaux de constructions seront préférentiellement locaux et utilisés de manières traditionnelles

Les constructions doivent se conformer aux prescriptions ci-dessous :

1 - Toitures :

La pente des toitures des bâtiments à usage d'habitation sera égale ou supérieure à 35 degrés.

Les extensions et réhabilitations pourront se faire avec une pente de toiture identique à celle de la toiture des bâtiments existants.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra respecter la forme et la couleur de l'ardoise ou de la lauze; toutefois, pour des constructions autres que l'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisées à condition d'en respecter la couleur.

Les matériaux nécessaires aux installations de type énergie renouvelable pourront être utilisées.

~~Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.~~

2 - Façades :

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays, en bois ou crépis dans un ton similaire à la pierre locale.

L'utilisation du bois en façade est possible sous condition de faire référence à certains dispositifs traditionnels de l'architecture locale.

L'utilisation d'autres matériaux sera possible dans le cadre d'un projet architectural.

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (ton similaire à la pierre locale).

3 - Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Pour les bâtiments d'activités, seront préférés les bardages colorés de teinte mâte ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage. Les couleurs criardes et même le blanc ne pourront être autorisés que pour des petites surfaces (enseignes, logos).

4 – Annexes :

Les annexes telles que garages, remises, celliers, stockages devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

5 – Divers :

Les capteurs solaires, les vérandas et les autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Ncd 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisation du sol et être aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

Ncd 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées, ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les constructions de bâtiments ou d'installations autre qu'habitation pourront être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure en vue d'une meilleure intégration au site.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront arborés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales seront privilégiées.

Ncd 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.