

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zones U et au secteur Uh.....	3
Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones AUa.....	7
Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones A et aux secteurs Ah.....	11
Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Nh.....	16

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zones U et au secteur Uh

La zone U correspond au secteur déjà urbanisé du Bourg. Elle a une fonction principale d'habitat, mais des commerces et services directement liés à cette fonction peuvent être présents de même que des activités de bureau et de services. Le secteur Uh correspond au hameau de Buy sur lequel de faibles potentialités de développement sont admises avec les mêmes règles que sur Le Bourg mais avec la possibilité supplémentaire d'accueillir des entreprises artisanales.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions énumérées ci-dessous sont interdites :

- Les constructions ou les extensions de constructions existantes qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect :
 - porteraient atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains,
 - seraient incompatibles avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions agricoles,
- Les constructions liées à des activités économiques autres que celles mentionnées au U2,
- Les constructions liées à des entreprises artisanales **sauf en secteur Uh**,

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

Les constructions liées aux activités économiques énumérées ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- les commerces et services directement liés à la fonction d'habitat (épicerie, boulangerie, salon de coiffure, médecin ...),
- l'hôtellerie et la restauration,
- les activités de bureau et de service,
- les entreprises artisanales **uniquement dans le secteur Uh**,

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchements ainsi que les nouveaux réseaux en matière d'éclairage public et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**En bordure des routes départementales, au delà des portes d'agglomération :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, avec un retrait minimum tel qu'indiqué sur le plan de zonage ou, s'il est plus important en bordure des voies faisant l'objet d'un projet d'aménagement, avec un retrait minimum résultant de la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée,
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée,
- une marge de 5 m au-delà de la limite future du domaine public.

Le recul minimum à observer pour **les obstacles latéraux** est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle doit être incrusté dans le talus à au moins 1,3 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé). Le recul minimum du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée,

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum à appliquer est celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne doit, en outre, pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment à l'intérieur des courbes, ni les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

En bordure des autres voies et emprises publiques ainsi qu'à l'intérieur des portes d'agglomération :

La construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les extensions des constructions à usage d'habitation de type vérandas, auvents ..., dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

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 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul définie ci-dessus, tout agrandissement devant être réalisé de façon à ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle est indiquée en mètres, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques telles les cheminées étant exclus de la mesure.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des constructions supports d'activités ne doit pas excéder 8 mètres sur une verticale donnée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11

La couleur des enduits des constructions ainsi que celle des menuiseries et ferronneries extérieures doit s'harmoniser avec la palette chromatique des bâtiments de proximité et être choisie parmi les teintes du "Nuancier Façades" de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable (voir document en annexe).

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer :

- des panneaux solaires thermiques,
- des panneaux ou tuiles photovoltaïques

Ces panneaux ou tuiles doivent être intégrés à la façade ou à la toiture, sauf contrainte technique justifiée.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones AUa

La zone AUa permet l'extension urbaine du bourg sur son versant Est. Elle a une fonction principale d'habitat, mais des commerces et services directement liés à cette fonction peuvent être présents de même que des activités de bureau et de services. Cette zone est immédiatement constructible mais elle ne peut s'urbaniser que par des opérations d'aménagement d'ensemble. Son aménagement interne, laissé à la charge des aménageurs, doit respecter les orientations particulières d'aménagements définies dans le PLU pour ce nouveau quartier.

ARTICLE AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions énumérées ci-dessous sont interdites :

- Les constructions ou les extensions de constructions existantes qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect :
 - porteraient atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains,
 - seraient incompatibles avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions liées à des activités économiques autres que celles mentionnées au AUa2.

ARTICLE AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions qui ne sont pas interdites au AU1 sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opérations d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone, chaque opération devant :

- couvrir une surface minimale de 4000 m²,
- présenter une densité minimale de 8 logements/hectare.

Les constructions annexes des bâtiments existants (garages, piscines, etc ...) sont autorisées en dehors des opérations d'ensemble mentionnées ci-dessus.

Dans les opérations d'ensemble mentionnées au premier alinéa, les constructions liées aux activités économiques ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- les commerces et services directement liés à la fonction d'habitat (épicerie, boulangerie, salon de coiffure...),
- l'hôtellerie et la restauration,
- les activités de bureau et de service,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement de la zone, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchements ainsi que les nouveaux réseaux en matière d'éclairage public et de télécommunications (téléphone, réseau câblé ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

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

La construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les extensions des constructions à usage d'habitation de type vérandas, auvents ..., dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul définie ci-dessus, tout agrandissement devant être réalisé de façon à ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - Hauteur* maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11

La couleur des enduits des constructions ainsi que celle des menuiseries et ferronneries extérieures doit s'harmoniser avec la palette chromatique des bâtiments de proximité et être choisie parmi les teintes du "Nuancier Façades" de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable (voir document en annexe).

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer :

- des panneaux solaires thermiques,
- des panneaux ou tuiles photovoltaïques

Ces panneaux ou tuiles doivent être intégrés à la façade ou à la toiture, sauf contrainte technique justifiée.

ARTICLE AUa 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AUa 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones A et aux secteurs Ah

La zone A est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole stricte qui s'étend sur une grande partie du territoire communal à l'exception du Bourg, des hameaux, de la Forêt de Bas et des vallons à caractère naturel. Elle intègre également de nombreux petits secteurs Ah d'habitat dispersé non lié à l'exploitation agricole et pour lesquels, seule, l'évolution du bâti existant est autorisée (extensions, constructions annexes...).

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non mentionnées dans chaque rubrique du A2 sont interdites dans la zone ou le secteur correspondant.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zones A strictes

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère sur le site.

Les habitations nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante ainsi que leurs annexes ne sont autorisées que si leur localisation atteste bien de cette nécessité.

Les constructions liées aux activités d'agro-tourisme annexes à l'activité agricole ne sont autorisées que lorsqu'il s'agit de l'aménagement de bâtiments traditionnels anciens.

Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère sur le site ainsi que du respect de l'environnement et si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Secteurs Ah

L'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'aux aux paysages naturels et bâtis.

Par ailleurs, ces évolutions du bâti existant sont soumises à d'autres conditions :

- le changement de destination ne peut être appliqué qu'à des constructions existantes dont la surface de plancher excède 50 m²,
- l'extension des constructions en place est autorisée sous réserve :
 - pour tous les types de constructions, que la surface de plancher existante soit supérieure à 50 m²,
 - pour les constructions à usage d'habitation, que la surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m²,

Pour chaque secteur Ah, les constructions annexes aux constructions existant sur ce même secteur (garage, abri de jardin, piscine, construction annexe à un bâtiment d'activité...) sont autorisées à condition que la surface de plancher totale des annexes, piscines non comprises, n'excède pas 40 m².

Les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère sur le site ainsi que du respect de l'environnement et si elles ne compromettent pas l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

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

En bordure des routes départementales, au delà des portes d'agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, avec un retrait minimum tel qu'indiqué sur le plan de zonage ou, s'il est plus important en bordure des voies faisant l'objet d'un projet d'aménagement, avec un retrait minimum résultant de la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée,
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée,
- une marge de 5 m au-delà de la limite future du domaine public.

Le recul minimum à observer pour **les obstacles latéraux** est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pur 1 ou plus), le pied de l'obstacle doit être incrusté dans le talus à au moins 1,3 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé). Le recul minimum du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée,

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum à appliquer est celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne doit en outre pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment à l'intérieur des courbes, ni les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

En bordure de la RD8, le retrait minimum, pour les constructions et installations nouvelles, est porté à 75 m de l'axe de la voie à l'exception des éléments suivants pour lesquels les règles ci-dessus s'appliquent :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

En bordure de l'autoroute A72 :

En bordure de l'autoroute A72, un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de la voie est imposé pour les constructions ou installations à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En bordure des autres voies et emprises publiques ainsi qu'à l'intérieur des portes d'agglomération :

La construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les extensions des constructions à usage d'habitation de type vérandas, auvents ..., dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Services publics ou d'intérêt collectif

En dehors des bandes de recul minimum de 100 m et de 75 m respectivement situées de part et d'autre de l'autoroute A72 et de la RD8, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

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 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul définie ci-dessus, tout agrandissement devant être réalisé de façon à ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle est indiquée en mètres, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques telles les cheminées étant exclus de la mesure.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+1+C).

La hauteur des constructions supports d'activités (bâtiments d'exploitation, silos ...) ne doit pas excéder 14 mètres sur une verticale donnée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au I de l'article R.123-11

La couleur des enduits ainsi que celle des menuiseries et ferronneries extérieures doit :

- s'harmoniser avec la palette chromatique des bâtiments de proximité et de l'environnement,
- être choisie parmi les teintes du "Nuancier Façades" de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable (voir document en annexe).

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer :

- des panneaux solaires thermiques,
- des panneaux ou tuiles photovoltaïques

Ces panneaux ou tuiles doivent être intégrés à la façade ou à la toiture, sauf contrainte technique justifiée.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs Nh

Les zones N correspondent aux parties naturelles de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique et surtout écologique (vallons à caractère naturel marqué, Forêt de Bas). Ces zones intègrent également de nombreux petits secteurs Nh d'habitat dispersé non lié à l'exploitation agricole et pour lesquels, seule, l'évolution du bâti existant est autorisée (extensions, constructions annexes...).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions et installations non mentionnées dans chaque rubrique du N2 sont interdites dans la zone ou le secteur correspondant.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Zones N

Les abris pour animaux non liés à l'exploitation agricole sont autorisés à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m²,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles qui sont liées au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier (A72) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère sur le site et du respect de l'environnement.

Secteurs Nh

L'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels et bâtis.

Par ailleurs, ces évolutions du bâti existant sont soumises à d'autres conditions :

- le changement de destination ne peut être appliqué qu'à des constructions existantes dont la surface de plancher excède 50 m²,
- l'extension des constructions en place est autorisée sous réserve :
 - pour tous les types de constructions, que la surface de plancher existante soit supérieure à 50 m²,
 - pour les constructions à usage d'habitation, que la surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m²,

Pour chaque secteur Nh, les constructions annexes aux constructions existant sur ce même secteur (garage, abri de jardin, piscine, construction annexe à un bâtiment d'activité...) sont autorisées à condition que la surface de plancher totale des annexes, piscines non comprises, n'excède pas 40 m².

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles qui sont liées au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier (A72) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère sur le site et du respect de l'environnement.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel :

Non réglementé

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

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

En bordure des routes départementales, au delà des portes d'agglomération :

Les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer, avec un retrait minimum tel qu'indiqué sur le plan de zonage ou, s'il est plus important en bordure des voies faisant l'objet d'un projet d'aménagement, avec un retrait minimum résultant de la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée,
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée,
- une marge de 5 m au-delà de la limite future du domaine public.

Le recul minimum à observer pour **les obstacles latéraux** est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pur 1 ou plus), le pied de l'obstacle doit être incrusté dans le talus à au moins 1,3 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé). Le recul minimum du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée,

Les extensions de bâtiments existants doivent en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum à appliquer est celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne doit en outre pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment à l'intérieur des courbes, ni les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

En bordure de la RD8, le retrait minimum, pour les constructions et installations nouvelles, est porté à 75 m de l'axe de la voie à l'exception des éléments suivants pour lesquels les règles ci-dessus s'appliquent :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

En bordure de l'autoroute A72 :

En bordure de l'autoroute A72, un retrait de 100 m par rapport à l'axe de la voie est imposé pour les constructions ou installations à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes.

En bordure des autres voies et emprises publiques ainsi qu'à l'intérieur des portes d'agglomération :

La construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les extensions des constructions à usage d'habitation de type vérandas, auvents ..., dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Services publics ou d'intérêt collectif

En dehors de la bande de 100 m et de la bande de 75 m respectivement situées de part et d'autre de l'autoroute A72 et de la RD8, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

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 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul définie ci-dessus, tout agrandissement devant être réalisé de façon à ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions :

Lorsqu'elle est indiquée en mètres, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques telles les cheminées étant exclus de la mesure.

La hauteur des constructions :

- à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables (R+1+C),
- supports d'activités ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment à agrandir,
- à usage d'abri pour les animaux ainsi que des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m sur une verticale donnée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 :

La couleur des enduits des constructions ainsi que celle des menuiseries et ferronneries extérieures doit s'harmoniser avec la palette chromatique des bâtiments de proximité et être choisie parmi les teintes du "Nuancier Façades" de la Communauté de Communes Vals d'Aix et Isable (voir document en annexe).

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer :

- des panneaux solaires thermiques,
- des panneaux ou tuiles photovoltaïques

Ces panneaux ou tuiles doivent être intégrés à la façade ou à la toiture, sauf contrainte technique justifiée.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Annexe

Nuancier Enduits

Des échantillons réels d'enduits sont à votre disposition dans les locaux de la Communauté de Communes.

CESA 168, Terre de Sable T.50, Beige Clair 207 sera principalement utilisé pour rehausser les détails.

Les tons soutenus seront accompagnés de bandeaux ou embrasures de fenêtres plus clairs en peinture ou enduit taloché.

La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif et est non exhaustive.



Gratté

CESA St-ASTIER : 168

PAREX : Terre de Sable T.50

VPI : contretyper

WEBER et BROUTIN : Beige Clair 207



Gratté

CESA St-ASTIER : 233

PAREX : Beige T.80

VPI : Sable Clair 1203

WEBER et BROUTIN : Brun Clair 044



Gratté

CESA St-ASTIER : 111

PAREX : Terre Beige T.70

VPI : Chamois 40

WEBER et BROUTIN : contretyper



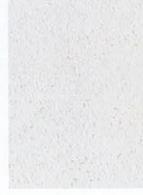
Projeté Fin



Projeté Fin



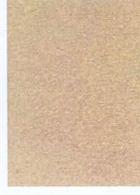
Projeté Fin



Taloché



Taloché



Taloché

Les teintes marquées d'un * ne peuvent être utilisées qu'avec l'accord de l'architecte conseil.



Gratté

CESA St-ASTIER : 111

PAREX : Terre d'Argile T.30

VPI : Beige Naturel 1119

WEBER et BROUTIN : Ocre Rompu 215



Projeté Fin



Gratté

CESA St-ASTIER : 152

PAREX : contretyper

VPI : Terre Claire 69

WEBER et BROUTIN : Ocre Doré 304



Projeté Fin



Gratté

CESA St-ASTIER : 73

PAREX : Terre de Sienne R.80

VPI : Rouge Cuivré 925

WEBER et BROUTIN : Rouge Tuile 106



Taloché



Taloché



Taloché

NUANCIER FAÇADES

(Hors périmètre des Bâtiments de France)

Communauté de Communes
"VALS D'AIX ET ISABLE"

Tél. 04 77 65 48 75



Nuancier Menuiseries-Ferronneries

Les échantillons de couleurs réelles sont à votre disposition dans les locaux de la Communauté de Communes. Les teintes marquées d'un * ne peuvent être utilisées qu'avec l'accord de l'architecte conseil.

La liste des fournisseurs est donnée à titre indicatif et est non exhaustive.

CAMI : Blanc d'Ivoire
SIKKENS : G0 03 86
DÖRKEN : S 0502-Y50R
CAPAROL : Natur Weiss



CAMI : Peuplier
SIKKENS : N1 06 88
DÖRKEN : S 2010-B70G
CAPAROL : Patina 15



CAMI : Bouleau
SIKKENS : S3 10 73
DÖRKEN : S 0530-R80B
CAPAROL : Marin 85

CAMI : Silex
SIKKENS : RAL 1013
DÖRKEN : RAL 1013
CAPAROL : Curry 15



CAMI : Saule
SIKKENS : P1 11 63
DÖRKEN : S 3020-B50G
CAPAROL : Arctis 105



CAMI : Bleu de Ronce
SIKKENS : R0 05 75
DÖRKEN : S 1010-B
CAPAROL : Arctis 80

CAMI : Sycomore
SIKKENS : F2 30 70
DÖRKEN : S 2030-Y20R
CAPAROL : Palazo 260

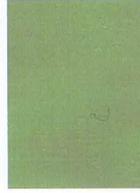


CAMI : Mélèze
SIKKENS : K2 10 60
DÖRKEN : S 3010-G30Y
CAPAROL : Oase 50

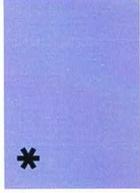


CAMI : Tourterelle Gris Base
SIKKENS : ON 00 76
DÖRKEN : S 2000-N
CAPAROL : Grau 20

CAMI : Noisetier
SIKKENS : E0 30 60
DÖRKEN : S 2040-Y40R
CAPAROL : contretyper



CAMI : Olivier
SIKKENS : K2 10 50
DÖRKEN : S 4020-G10Y
CAPAROL : Oase 45



CAMI : Provence
SIKKENS : T4 18 59
DÖRKEN : S 2030-R80B
CAPAROL : Lazur 145

CAMI : Érable Rouge
SIKKENS : C0 40 30
DÖRKEN : S 3060-R
CAPAROL : Korall 155



CAMI : Cyprès
SIKKENS : N0 20 20
DÖRKEN : S 7020-G10Y
CAPAROL : Palm 35



CAMI : Frêne
SIKKENS : U0 20 50
DÖRKEN : S 3030-R80B
CAPAROL : Lazur 140

CAMI : Merisier
SIKKENS : A0 10 30
DÖRKEN : S 6020-Y90R
CAPAROL : Baccara 5



CAMI : Épicéa
SIKKENS : S0 20 20
DÖRKEN : S 6020-R90B
CAPAROL : Lazur 65



CAMI : Mercure
SIKKENS : RAL 5014
DÖRKEN : RAL 5014
CAPAROL : Lazur 105

CAMI : Acajou
SIKKENS : RAL 3007
DÖRKEN : RAL 3007
CAPAROL : RAL 3007



CAMI : Noir Ferronnerie mat
SIKKENS : ON 00 20
DÖRKEN : S 8000-N
CAPAROL : Schwarz-Grau
à utiliser pour la ferronnerie



CAMI : Encre
SIKKENS : RAL 5013
DÖRKEN : RAL 5013
CAPAROL : RAL 5013