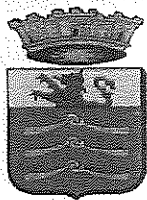


# VILLE DE GEX

Département de l'Ain



Gex, le 11 janvier 2017

REÇU 12 JAN. 2017

◆ **Secrétariat Urbanisme** ◆

Nicole MASSON

☎ 04.50.42.63.27

📠 04.50.42.63.28

E-mail : urbanisme@ville-gex.fr

1715/CV/SNV/NM

Affaire suivie par Nicole MASSON

160746 PHR / CG / AS / CC

**Maître,**

**J'ai l'honneur de vous transmettre sous ce pli trois certificats d'urbanisme.**

**Pour la bonne règle, je vous prie de bien vouloir m'adresser par retour de courrier le présent bordereau d'envoi dûment revêtu de votre signature, ce dont je vous remercie à l'avance.**

<u>DESIGNATION DES PIECES</u>	<u>OBSERVATIONS</u>
CU: 001 173 16J 0245	

Je soussigné(e) ..... notaire à .....

atteste avoir reçu les documents ci-dessus, le.....

Cachet + signature,





# Demande de Certificat d'urbanisme

N° 13410\*01

\* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mention du nom du projet

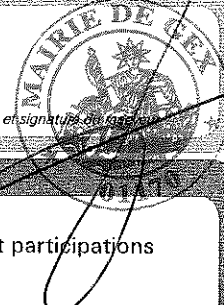
**C U** 001 173 16 J 0245

Dpt                      Commune                      Année                      N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie  
**Mairie de Gex Arrivée**

le 23 DEC 2016

Cachet de la mairie et signature de l'agent

**1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme** a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

 b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

**2 - Identité du ou des demandeurs**

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur 

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP REFFAY & ASSOCIES Raison sociale : BP 157 - 44, rue Léon PerrinN° SIRET : \_\_\_\_\_ Catégorie juridique : 01004 BOURG EN BRESSE CedexReprésentant de la personne morale : Madame  Monsieur Nom : REFFAY Prénom : Philippe

**CABINET REFFAY**  
**SOCIÉTÉ D'AVOCATS**  
BP 157 - 44, rue Léon Perrin  
01004 BOURG EN BRESSE Cedex  
Tél. 04 74 45 95 95  
Fax 04 74 45 95 96

**3 - Coordonnées du demandeur**\* Adresse : Numéro : 44 Voie : Rue Léon PERRINLieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : BOURG EN BRESSECode postal : 01004 BP : 157 Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

 J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**4 - Le terrain**

## \* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 218 Voie : Chemin de l'EmbousoirLieu-dit : longeray Localité : GEXCode postal : 01170 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_Références cadastrales : section et numéro<sup>1</sup> (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : section AP, 173 (17 ca), 188 (15 ca), 197 (12 ca), 199 (80 ca)\* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) : 124 m<sup>2</sup> (lots 2,25 et 33 du lotissement LE CLOS NATURA)



**\* 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

Observations :

Oui ce 16/1

**État des équipements publics prévu**

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Les parcelles AP 173 AP 188 AP 197 sont situées dans la zone Uc et la parcelle AP 199 est située dans la zone Uc et A du PLU approuvé le 17 janvier 2011 et modifié le 28 janvier 2016. Elles sont toutes concernées par la servitude relative à la protection des stations hertziennes contre les perturbations radioélectriques et par la servitude relative à la ZNIEFF de type 2 ((zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique).

Rép. le 09.01.2017.

Pour le Maire,  
L'adjoint délégué

Sandrine VANEL-NORMANNIN

**6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À BOURG EN BRESSE

Le : 20 décembre 2016

**CABINET REFFAY**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

BP 157 - 44, rue Léon Perrin  
01004 BOURG EN BRESSE Cedex

Tél. 04 74 45 95 95

Fax 04 74 45 95 96

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).



# REFFAY & ASSOCIES

SOCIETE D'AVOCATS INTERBARREAUX



Avocats

Philippe REFFAY  
Ancien Bâtonnier de l'Ordre

Corinne GRISON  
Laurence RAICHON  
Corinne BENOIT  
Sophie CABANE  
Laurence GARNIER  
Louisa BOUHASSOUN  
Astrid GUILLERET  
Avocats

Julie PICQUIER  
Stéphanie ANDREOLI  
Juristes

Claude REFFAY †  
Ancien Bâtonnier  
Avocat honoraire

[www.reffay-avocats.com](http://www.reffay-avocats.com)  
[www.copenline.com/reffay](http://www.copenline.com/reffay)

14 Rue Léon Perrin  
3P 157  
**1004 BOURG EN BRESSE**  
**CEDEX**  
Boîte 16

TELEPHONE : voir ci-contre  
TELECOPIE : 04.74.45.95.96  
E-MAIL :  
[reffaybourg@reffay-avocats.com](mailto:reffaybourg@reffay-avocats.com)

21 Rue François Garcin  
**69003 LYON**  
Boîte 812

TELEPHONE : voir ci-contre  
TELECOPIE : 04.78.95.93.48  
E-MAIL :  
[reffaylyon@reffay-avocats.com](mailto:reffaylyon@reffay-avocats.com)



Société Civile Professionnelle  
l'Avocats Interbarreaux  
Inscrite aux Barreaux  
de L'AIN ET DE LYON

Membre d'une association agréée,  
le règlement par chèque est accepté

Mairie de Gex
Arrivée le : 23 DEC 2016
N° 16502
Original
Copie

MAIRIE DE GEX

Place de l'Horloge  
01170 GEX

Bourg en Bresse,  
Le 20 décembre 2016

ien

160746 - PHR/CG/AS/CC  
☎ : 04.74.45.95.90  
E-mail secrétariat : [c.chanel@reffay-avocats.com](mailto:c.chanel@reffay-avocats.com)

Vos références

OBJET : demande de renseignements d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Je suis chargé de la procédure de vente aux enchères des **propriétés** appartenant au territoire de votre commune, D, né à AVIGNON (84000) le 13 septembre 1944, épouse Syl, née à BOURGES (18) le 1<sup>er</sup> juillet 1978, savoir :

Commune de GEX, 218, chemin de l'embousoir :

- Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 97 m2 cadastrée \* **section AP, n° 173**, lieudit « Longeray » d'une contenance de 17 ca,
- \* **section AP, n° 199**, lieudit « Longeray » d'une contenance de 80 ca,

Formant le lot n° 2 du lotissement dénommé « LE CLOS NATURA »,

- une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 15 m2 cadastrée **section AP, n° 188**, lieudit « Longeray », d'une contenance de 15 ca,

Formant le lot n° 25 du lotissement dénommé « LE CLOS NATURA »,

*Le document est-il complet ?*





**DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

Service du Cadastre

Département :

AIN

Commune :

GEX

Section :

Feuille(s) :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : 1/500

Date de l'édition : 13/12/2016

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :

Cachet du service d'origine :

Centre des Impôts foncier de :

BOURG-EN-BRESSE

PTGC Ain

5 rue de la Grenouillère

01000 BOURG EN BRESSE

Téléphone : 04 74 45 77 00

Fax : 04 74 45 86 08

ptgc.ain@dgifp.finances.gouv.fr

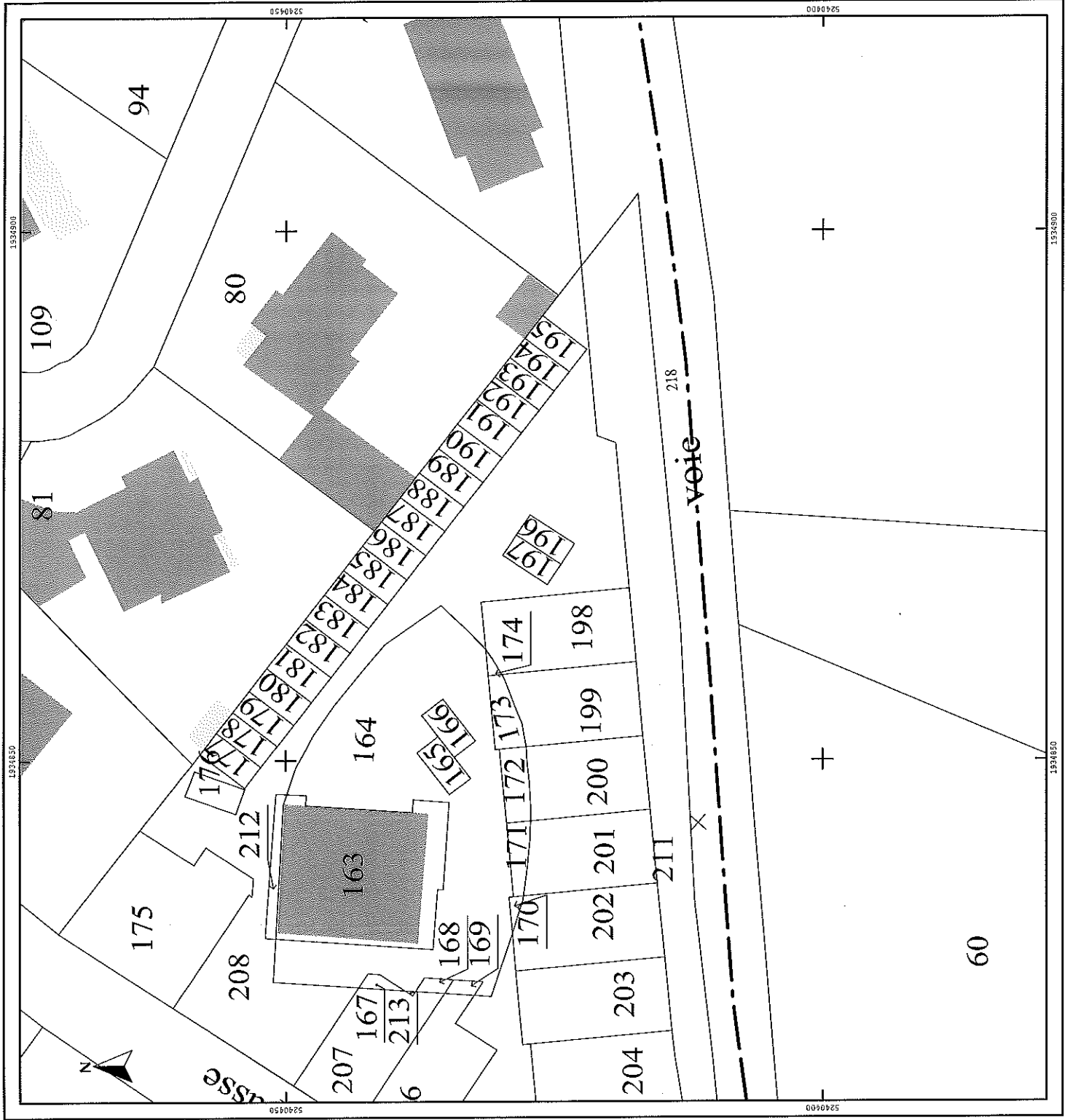
Extrait certifié conforme au plan cadastral

à la date : / /

A \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_

L' \_\_\_\_\_





N°	2016	0706
		Urbanisme

DEPARTEMENT DE L'AIN

ARRONDISSEMENT DE GEX

CANTON DE GEX

COMMUNE DE GEX



# CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Gex

CERTIFICAT D'URBANISME

Le Maire de GEX,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 et suivants, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2011 et modifié le 28 janvier 2016;

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1a) du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

Situé 218 chemin de l'Emboussoir « Le Clos Natura » 01170 GEX cadastré section AP 173 AP 188 AP 197 AP 199 présentée le 23 décembre 2016 par Maître Philippe REFFAY 44 rue Léon PERRIN 01004 BOURG-EN-BRESSE et enregistrée par la Mairie de Gex sous le numéro Cua 001.173.16.J 0245.

## CERTIFIE

### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

.../....

N°	2016	0706 Urbanisme
----	------	-------------------

## DEPARTEMENT DE L'AIN

ARRONDISSEMENT DE GEX

CANTON DE GEX

## COMMUNE DE GEX

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 17 janvier 2011 et modifié le 28 janvier 2016.

En zone : **Uc ; A,**

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont jointes au certificat de l'urbanisme.

De plus, le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivante :

- **Servitude relative à la protection des stations hertziennes contre les perturbations radio électriques.**
- **Servitude relative à la ZNIEFF de type 2 (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique).**

**Article 3**

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

<b>Taxe d'Aménagement Communale</b>	<b>Taux = 5 %</b>
<b>Taxe d'Aménagement Départementale</b>	<b>Taux = 2,5 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	<b>Taux = 0,40 %</b>

**Article 4**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

**Article 5**

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain (**pour la partie en zone Uc**).

.../...

N°	2016	0706
		Urbanisme

DEPARTEMENT DE L'AIN

ARRONDISSEMENT DE GEX

CANTON DE GEX

COMMUNE DE GEX

Fait à Gex, le 09 janvier 2017

**Pour le Maire,  
Le Maire Adjoint à l'urbanisme,  
Sandrine VANEL-NORMANDIN**



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.*

***Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.***

**Durée de validité :**

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effets du certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.





PREFECTURE DE L'AIN

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES DE L'AIN  
Service Santé Environnement

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DE L'EQUIPEMENT DE L'AIN  
Service Ville et Habitat

## ARRÊTÉ

Déclarant l'ensemble du département de l'Ain zone à risque d'exposition au plomb

Le préfet de l'Ain,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le Code de la Santé Publique et notamment ses articles, L 1334.5, L 1334.6 et R 32.8 à R 32.12,

Vu l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R 32.12 du Code de la Santé Publique,

Vu la circulaire DGS/VS3 n°99/533 et UHC/QC/18 n°99/58 du 30 août 1999 relative à la mise en œuvre et au financement des mesures d'urgence sur le saturnisme,

Vu la circulaire DGS/SD7C/2001/27 et UHC/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène émis au cours de sa séance du 17 avril 2001,

Vu l'avis des Conseils municipaux des communes du département de l'Ain,

Vu l'avis des organes délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ayant compétence en matière de logement,

Considérant que le plomb est un toxique dangereux pour la santé publique, et notamment pour celle des jeunes enfants,

Considérant que l'emploi de peintures ou de revêtements contenant du plomb a été largement utilisé ans le bâtiment jusqu'en 1948,

Considérant, dès lors, que tout immeuble construit avant 1948 présente un risque potentiel d'exposition au plomb pour les occupants,

Sur proposition du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales,

## ARRÊTÉ

ARTICLE 1er : L'ensemble du département de l'Ain est classé zone à risque d'exposition au plomb.

**ARTICLE 2 :** Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Il est réalisé selon les prescriptions du guide méthodologique pour la réalisation d'états des risques d'accessibilité au plomb contenu dans la circulaire DGS/SD7C/2001/27 et UHC/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001.

**ARTICLE 3 :** Si un tel état établit l'absence de revêtement contenant du plomb, il n'y a pas lieu de faire établir un nouvel état à chaque mutation. L'état initial établissant l'absence de revêtement contenant du plomb sera joint à chaque mutation.

**ARTICLE 4 :** Cet état des risques d'accessibilité au plomb est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L 111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

**ARTICLE 5 :** Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état des risques d'accessibilité au plomb n'est pas annexé aux actes visés à l'article 2.

**ARTICLE 6 :** Une note d'information, conforme au modèle pris par arrêté ministériel, doit être annexée à tout état des risques d'accessibilité, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb.

**ARTICLE 7 :** Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb, il est communiqué avec la note d'information par le propriétaire aux occupants de l'immeuble (ou de la partie d'immeuble concerné) ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble (ou partie d'immeuble).

En outre, cet état est tenu par le propriétaire à la disposition des agents ou services mentionnés aux articles L 1421-1 et L 1422-1 du code de la santé publique ainsi que le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service prévention des organismes de sécurité sociale.

**ARTICLE 8 :** Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R 32-2 du code de la santé publique, le vendeur ou son mandataire en transmet sans délai copie au préfet, direction départementale de l'équipement.

**ARTICLE 9 :** Le présent arrêté prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> août 2001.

**ARTICLE 10 :** Le secrétaire général de la préfecture de l'Ain, les sous-préfets des arrondissements de Belley, Gex et Nantua, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, le directeur départemental de l'équipement, les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale ayant compétence en matière de logement et les maires des communes de l'Ain sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché pendant un mois dans les mairies.

Pour l'emplissement  
pour le Préfet  
le délégué attaché, chef de bureau

Alain GARIEL

Fait à Bourg-en-Bresse, le 02 MAI 2001

Le préfet

Signé : Pierre-Etienne BISCH



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL2011\_01

du 19 avril 2011

mis à jour le

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse

code postal  
ou code Insee 01170

commune

GEX

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- |  |                           |                  |     |   |
|--|---------------------------|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | prescrit                  | <sup>1</sup> oui | non | X |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels   | appliqué par anticipation | <sup>1</sup> oui | non | X |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels   | approuvé                  | <sup>1</sup> oui | non | X |

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation	crue torrentielle	mouvements de terrain	avalanches
sécheresse	cyclone	remontée de nappe	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- |   |                  |     |   |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels | <sup>2</sup> oui | non | X |
| <sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés | oui              | non | X |

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- |   |                           |                  |     |   |
|---|---------------------------|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | prescrit                  | <sup>3</sup> oui | non | X |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers   | appliqué par anticipation | <sup>3</sup> oui | non | X |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers   | approuvé                  | <sup>3</sup> oui | non | X |

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain                      autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- |   |                  |     |   |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers | <sup>4</sup> oui | non | X |
| <sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés | oui              | non | X |

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- |  |                  |     |   |
|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé | <sup>5</sup> oui | non | X |
|--|------------------|-----|---|

<sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique                      effet thermique                      effet de surpression

- |  |     |     |   |
|--|-----|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé | oui | non | X |
|--|-----|-----|---|

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- |  |                  |     |   |
|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques | <sup>6</sup> oui | non | X |
| <sup>6</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés | oui              | non | X |

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- |  |        |         |         |   |        |             |
|--|--------|---------|---------|---|--------|-------------|
| > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité | zone 5 | zone 4  | zone 3  | X | zone 2 | zone 1      |
|  | forte  | moyenne | modérée |   | faible | très faible |

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- |  |     |     |
|--|-----|-----|
| > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente | oui | non |
|--|-----|-----|

## vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

### 8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Nom

Prénom

### 9. Acquéreur - Locataire

### 10. Lieu / Date

à

le

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

# Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

## Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

## Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n, m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

## Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

## Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

## La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

## CHAPITRE II.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

### Article liminaire

- La zone **Uc**, concerne les secteurs d'habitat groupé, petit collectif ou individuel, de moyenne densité. Elle comprend un sous-secteur Uc1 (règles de recul particulières).

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>19</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans conditions particulières autres que celles définies sous les articles 3 à 14 du présent règlement.

### Article Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements à usage d'activités.
- Les entrepôts commerciaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussement de sol ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après.
- Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de campings, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Toute construction à usage d'activités ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après (dans les secteurs considérés).
- Les activités commerciales (commerces de détail et de proximité)

**Protection de la ressource en eau :**

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol générant des rejets supplémentaires d'eaux usées.

Et dans les secteurs de vulnérabilité indiqués dans le plan de zonage 4 (pièce n°3.1d), sont interdits tout aménagement susceptible d'engendrer une contamination des eaux souterraines et notamment : tous rejets directs dans le sol, forages, dépôts d'hydrocarbures, systèmes d'assainissement autonome....

**19 Article L 121.1.2° du Code de l'urbanisme.**

## Article Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises (dans l'ensemble de la zone ou dans certains secteurs) que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau potable et dans les secteurs de vulnérabilité indiqués sur le plan de zonage 4 (pièce n°3.1d) : toute occupation ou utilisation du sol concernant une activité susceptible de polluer la nappe phréatique ne pourra être admise que sous réserve du respect des mesures de précaution préconisées par une étude de vulnérabilité. En particulier, seront autorisés sous condition : les surfaces de stationnement enterrées si elles sont complètement étanches, et limitées à un seul niveau, ainsi que les réseaux étanches.
- Dans les secteurs proches d'un siège d'exploitation agricole pré-existant, toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourra être admise que sous réserve du respect de la règle de recul minimum applicable, tel qu'il sera apprécié par l'autorité compétente.
- Dans les secteurs de nuisances sonores délimités au document graphique annexe<sup>20</sup> de part et d'autre de la R.D. 1005 et de la R.D. 984c, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :
  - que ledit bâtiment ait été régulièrement édifié,
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- Les garages collectifs, dans la mesure où ils sont nécessaires et liés à une opération d'habitat.
- L'extension ou la modification des bâtiments existants à destination industrielle, artisanale ou commerciale, dans la mesure où il n'en résulte aucune aggravation de leurs dangers ou de leurs nuisances.

En tout état de cause, parmi les constructions à usages d'activités admises ci-avant, celles qui accueilleraient une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou à autorisation) ne pourront être admises que dans la mesure où :

<sup>20</sup> Secteurs de nuisances sonores délimités application de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999, des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 : voir pièces n° 1.4 et 5.2.

- elles sont compatibles avec le caractère et la vocation principale du secteur considéré,
- elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- leur volume et leur aspect extérieur sont compatibles avec le milieu urbain environnant.

**Mixité sociale** : Toute opération d'aménagement d'au moins 5 logements devra accueillir 20% de logements aidés par rapport au nombre total de logements réalisés dans le projet.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

#### 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique communal ou communautaire.

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

En tout état de cause, les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées dans les conditions suivantes :

- Une plate-forme d'au moins 8 m de largeur, dont 1,50 m de trottoirs de chaque côté de la chaussée.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Les caractéristiques de la plate-forme de retournement doivent permettre d'inscrire un rectangle de 12 m X 10 m.
- Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 5 % dans les 5 derniers mètres avant raccordement à la voie, la pente de la rampe ne devant pas excéder 10%.

#### **Article Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **4.2 - Assainissement des eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Toute construction doit récupérer ses eaux pluviales et de ruissellement sur son propre terrain ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, ces eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.



Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, loggias, balcons et de tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

#### **4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

#### **4.5 - Éclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **4.6 - Ordures ménagères :**

Toute opération de plus de 3 lots, doit être dotée d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective.

### **Article Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

### **Article Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

#### **6.0 - Généralités :**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les voies privées et les chemins ruraux ouverts à la circulation publique (hors chemins piétons).

Les ouvrages en saillies tels que les balcons, loggias, corniches et débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera à la bande de rive des toitures des constructions concernées.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni pour les équipements publics.

#### **6.1 - Règle générale :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

- les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimal
- R.D. 984c :	→ 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- R.D. 1005 hors agglomération :	→ 35 m par rapport à l'axe.
- Autres voies et tronçons de la R.D. 1005 en agglomération :	→ 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de réalisation de portails d'entrée, ceux-ci doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## 6.2 - Cas particuliers :

- Si des constructions existantes sont édifiées dans la marge de reculement définie ci-dessus : des extensions ou des annexes fonctionnelles accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Les locaux collectifs comme les locaux poubelles pourront être implantés à l'alignement.
- Dans les terrains en forte pente (ligne de plus grande pente supérieure à 20%) : le recul pourra être ramené à 2m, pour faciliter l'implantation des garages, qu'ils soient séparés, accolés ou intégrés à la construction principale.
- Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, ou afin de conserver la typologie des constructions considérées et la morphologie du centre-ville historique ou des hameaux traditionnels.
- Les rives des cours d'eau domaniaux doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 20 m. minimum de part et d'autre des rives du Journans, de l'Oudar, du By et des Evaux, et de 10 m. minimum pour les autres rives.

## Article Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités :

Les ouvrages en saillie tels que les balcons, loggias et débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté pour l'implantation en limite de propriété privée voisine des annexes non accolées à une construction.

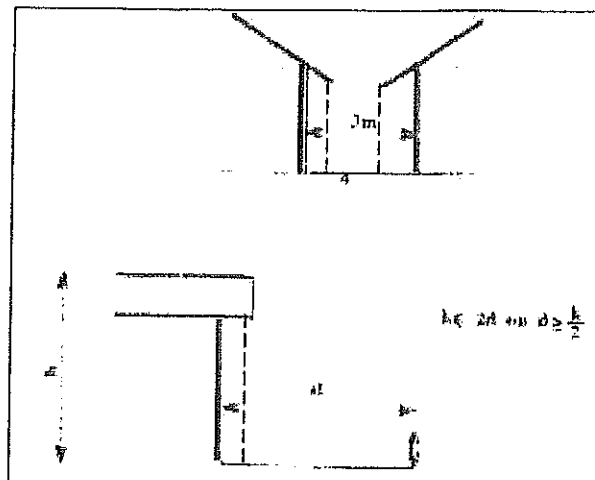
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera à la bande de rive des toitures des constructions concernées.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ni pour les équipements publics.



### 7.1 - Règle générale :

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb ( $d > h/2$ ), sans que cette distance ne soit inférieure à 4 m.



### 7.2 - Cas particuliers :

- Dans le secteur Uc1 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 m, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- les constructions et installations peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - si elles constituent des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m ;
  - si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin ;
  - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Dans tous les secteurs, la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Les rives des cours d'eau (privés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 20 m. minimum de part et d'autre de part et d'autre des rives du Journans, de l'Oudar, du By et des Evaux, et de 10 m. minimum pour les autres rives.

### Article Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

### Article Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions<sup>21</sup>, ne doit pas dépasser :  
- 0,30 : dans les secteurs Uc.

### Article Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

<sup>21</sup> C.E.S. : voir définition en annexe

### 10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux tous les un mètre, rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

En complément des dispositions ci-dessous, on se reportera au cahier de prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

### 10.1 - Règle générale :

Sauf cas particuliers énoncés ci-après, la hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser, au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse : 12 m.

## Article Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveau de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes à proximité, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Dans le cas de terrains en pente, il sera recherché des volumes simples s'adaptant au terrain naturel. Les enrochements de plus de 70 cm de haut sont interdits.

Il sera recherché une implantation permettant un ensoleillement pour tous les lots ou logements.

En cas d'opération de plus de 3 logements :

- Des emplacements destinés au stockage des ordures ménagères doivent être prévus et aménagés dans des lieux qui les dissimulent à la vue ; chaque fois que cela sera possible, ils devront être intégrés aux bâtiments. En tout état de cause, ils doivent être couverts.
- Les boîtes aux lettres doivent être regroupées.

Toutes les enseignes devront être conformes à la réglementation en vigueur, prise par arrêté municipal.

#### 11.2 - Aspect des façades :

Les façades s'harmoniseront avec l'environnement, et les teintes devront se conformer au nuancier existant et disponible en mairie.

#### 11.3 - Aspect des toitures :

La pente des toitures doit être comprise entre 50 et 75 %, sauf prescriptions particulières à une construction, et sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'une construction a minima BBC et si elles sont végétalisées, ou lorsqu'elles sont accessibles

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :

- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, etc.
- constructions à usage d'équipement public ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée.

En tout état de cause, les tuiles en terre cuite devront être brun/rouge.

#### 11.4 - Aspect des clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur de 1,60m, soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit grossier de teinte gris ciment naturel ou sable du pays et couronné par soit des tuiles, soit par une couverture zinc
- Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage à l'intérieur de la propriété, pour qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.
- Les murs ou murets anciens doivent être conservés ou reconstitués, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général, les clôtures pourront dépasser les hauteurs maximales définies ci-avant, si elles sont justifiées par une nécessité d'adaptation aux conditions de fonctionnement et de sécurité qui leur sont propres.

#### 11-5 - Antennes :

- Le nombre d'antennes individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par unité foncière bâtie.
- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.
- En tout état de cause, les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m. sont interdites en toitures.

### Article Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.0 - Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, dans des parkings de surface ou des garages.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière doit être conforme à la norme NFP 91-120.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

50% des places devront être couvertes.

Les aires de stationnement et de circulation seront étudiées pour limiter au maximum la surface de voirie.

#### 12.1 - Règle générale :

Il est exigé au minimum :

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

- logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> : 1 place par logement ;
- logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 2 places par logement ;

Par ailleurs, il est exigé de prévoir en plus :

- pour le parcage des deux roues : une place de 2 m<sup>2</sup> pour 4 logements ;
- pour les véhicules des visiteurs : une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logement compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

##### Pour les constructions à usage d'hébergement touristique ou de restaurant :

- hébergement : 2 places pour 3 chambres,
- restaurant : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration,

Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service dont la surface est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface.

Pour toute autre construction :

- L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

### 12.2 - Modalités d'application :

En cas de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

## Article Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 13.1- Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment : les défrichements, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.2 - Espaces aménagés ou plantés :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales, adaptées aux conditions du milieu, sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la **réalisation d'espaces aménagés ou plantés et d'aires de jeux**. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, ainsi que de la typologie des constructions et de la morphologie du secteur urbain considéré.

En tout état de cause,

- les opérations d'habitat collectif, semi-collectif ou groupé doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 30% de la surface totale du tènement, dont la moitié en pleine terre
- les opérations d'habitat individuel de plus de 6 lots doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 30% de la surface totale du tènement dont la moitié en pleine terre.

Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace public.

En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. Ils seront implantés dans un secteur profitant d'une bonne orientation. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

**Les plantations d'arbres et arbustes**, en limite de propriété ou à proximité des bâtiments, doivent faire partie intégrante du projet architectural.

Elles doivent tenir compte du cadre existant afin de conserver une certaine logique dans la construction du paysage et dans l'image de la commune ; elles doivent, notamment, éviter de générer des écrans importants denses par rapport au soleil, ou de masquer les perceptions majeures sur le grand paysage, depuis les voies publiques de circulation.

**Les clôtures végétales** (doublées ou non de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie) doivent être constituées de plusieurs essences locales combinant feuillages persistants et feuillages caduques. Les haies mono-végétales, notamment de thuya, ne seront donc admises qu'en faible proportion.

Une attention particulière sera apportée au choix des essences végétales. La typologie des haies devra s'inspirer de celles caractéristiques du territoire communal (noisetier, frêne, charmille).

Compte tenu de la pente naturelle du site, **les murs de soutènement** sont autorisés, à condition que leur hauteur soit proportionnelle au niveau du terrain à maintenir.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature devront être enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes pourront être imposés pour masquer certains bâtiments, installations d'activités ou dépôts.

**Espaces plantés à préserver (au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme) :**

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces doivent être conservés en l'état, ou plantés et entretenus. Ils ne doivent en aucun cas être bâtis, excepté pour la réalisation de petits équipements publics.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol des constructions est non réglementé

**- TITRE IV -  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE « A »**

**AVERTISSEMENT :** on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre I) s'appliquent à la zone.

**Article liminaire**

- **La zone A** concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Cette protection a pour but de maintenir et favoriser l'agriculture, et de garantir le caractère agreste actuel.

Seules sont en principe autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, dont l'implantation est justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Sont par ailleurs identifiés et gérés** à l'intérieur de cette zone :

1. **Des éléments de paysage, immeubles, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur.**

**Par exception aux règles générales de la zone A**, y sera admise, sous conditions, la gestion des constructions traditionnelles existantes, dont la sauvegarde a été reconnue souhaitable :

- En tant qu'éléments caractéristiques du patrimoine culturel montagnard, tels qu'évoqués par l'article L 145.3.II° du Code de l'urbanisme.
- Pour des motifs d'ordre esthétique et historique tels qu'évoqués par l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme.

Ces éléments sont identifiés au plan de zonage :

soit par un cercle, lorsqu'il s'agit de constructions traditionnelles isolées,  
soit par un périmètre plus vaste, lorsqu'il s'agit un « panneau paysager » reconnu comme remarquable.

2. **Des tènements fonciers bâtis à caractère récent ou sans intérêt architectural ou patrimonial**, dont la gestion relève de l'article L 145.3.III du Code de l'Urbanisme.

Sont également indiqués sur le plan de zonage :

- des bâtiments agricoles abritant du bétail,
- des petites zones humides à préserver (identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme).
- des alignements boisés à préserver, au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

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

### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation, y compris celles à usage agricole, ne répondant pas aux conditions définies par l'article 2 est interdite.

Par ailleurs, les clôtures non agricoles, de quelque nature que ce soit, sont interdites dans ces périmètres.

- Dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après sont interdites, et notamment :
  - Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales et à l'habitation.
  - Les boxes à chevaux, excepté ceux prévues à l'article A2.
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  - Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
  - Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté ceux prévues à l'article A2.
  - Les garages collectifs.
  - Les terrains de camping et de caravanage, excepté ceux prévus à l'article A2.
  - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

#### **+ Zones humides identifiées au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme**

Les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère et à l'équilibre des zones humides, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement, sont interdits ainsi que les drainages et remblaiements sauf ceux liés à la gestion écologique justifiée.

Toute construction nouvelle est interdite.

### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme (secteurs à enjeu paysager):
  - Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>32</sup>
  - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du Code de l'Urbanisme.

<sup>33</sup> Articles L 442.2 du Code de l'Urbanisme.



**Protection des zones humides identifiées** : les utilisations du sol liées à l'activité agricole ne devront pas porter atteinte à leur équilibre écologique.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Tout projet de construction ou d'installation pourra être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans les secteurs exposés aux risques naturels tels que définis en annexe du P.L.U., et après consultation des services compétents.

Sont admis sous conditions :

**Dans l'ensemble de la zone, y compris à l'intérieur des périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme :**

- L'aménagement et l'extension des bâtiments des sièges d'exploitation pré-existants, ainsi que leurs annexes fonctionnelles, dans la mesure où elles sont situées à proximité des bâtiments pré-existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt général telles que : station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, canalisation, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- **La reconstruction d'un bâtiment sinistré** dans un délai de deux ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition :
  - que ledit bâtiment ait été régulièrement édifié,
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone,
  - que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.
- **Les aménagements légers de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels**, sous réserve :
  - d'être réalisées en matériaux perméables ;
  - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, et notamment de la libre circulation des engins agricole ;
  - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article A 11-4 et sauf dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme (secteurs à enjeu paysager) :

- Les constructions, installations et dépendances techniques reconnues indispensables à l'activité agricole, pastorale ou arboricole, sous réserve que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les bâtiments destinés au stockage du matériel agricole ou des récoltes, ou encore à la transformation des productions agricoles, à la condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 100 m. des zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les serres et tunnels, sous réserve d'une localisation adaptée au site et qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, sous réserve :
  - De la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité ;
  - Que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistante et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
  - Que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
  - Que la sortie du chemin d'accès à l'habitation soit commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité dûment démontrée).

Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolé à l'un de ces bâtiments.

- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, et sous réserve que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.
- L'aménagement et l'extension du refuge animalier pré-existant, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'élevage et la pension d'animaux de compagnie, sous réserve que ces activités s'exercent à partir de bâtiments existants et respectent la réglementation applicable en matière d'implantation par rapport aux zones urbaines ou d'urbanisation future.
- Les centres de loisirs équestres, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'exercice des activités agricoles

- Les box à chevaux indépendants d'une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dans la mesure où ils sont situés à proximité d'une construction préexistante et qu'ils ont un but de loisir non commercial.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les accès sur les routes départementales et nationales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

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

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **3.2 - Dispositions concernant la voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères, et de tout véhicule technique communal ou communautaire.

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

### **Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence d'un tel réseau, il est admis un dispositif de type individuel, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### 4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

En tout état de cause, les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales, ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement pluvial des routes départementales (destinés à recueillir uniquement les eaux pluviales des chaussées).

#### 4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, ou, en cas d'impossibilité, par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les réseaux aériens existants devront être remplacés par des câbles souterrains au fur et à mesure de travaux de réfection des voies ou de renouvellement, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

## Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux recommandations techniques prescrites en application du schéma général d'assainissement, joint en annexe sanitaire du P.L.U.

## Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

### 6.0 - Généralités :

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique (hors chemins piétons).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera à la bande de rive des toitures des constructions concernées.

### 6.1 - Règle générale :

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimal
- R.D. 1005 :	→ 35 m par rapport à l'axe.
- Routes Départementales :	→ 10 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- Autres voies :	→ 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

En cas de réalisation de portails d'entrée, ceux-ci doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée :

### 6.2 - Cas particuliers :

- Si des constructions existantes sont édifiées dans la marge de reculement définie ci-dessus : des extensions ou des annexes fonctionnelles accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, le recul de cette extension ne pourra être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

- Les rives des cours d'eau domaniaux doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 20 m. minimum de part et d'autre des rives du Journans, de l'Oudar, du By et des Evaux, et de 10 m. minimum pour les autres rives.

## Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES

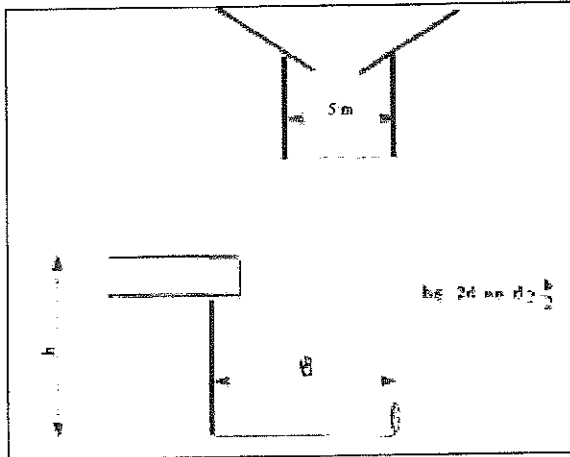
### 7.0 - Généralités :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera à la bande de rive des toitures des constructions concernées.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### 7.1 - Règle générale :

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le terrain situé à l'aplomb ( $d > h/2$ ), sans que cette distance ne soit inférieure à 5m.



### 7.2 - Cas particuliers :

- Les rives des cours d'eau (privés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur une bande de 20 m. minimum de part et d'autre de part et d'autre des rives du Journans, de l'Oudar, du By et des Evaux, et de 10 m. minimum pour les autres rives.

## Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

## Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## Article A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 - Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire par courbes de niveaux tous les un mètre, rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

### 10.1 - Règle générale :

#### Pour les constructions agricoles :

La hauteur des constructions n'est pas limitée, mais devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

#### Pour les constructions neuves à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels:

La hauteur telle que définie ci-dessus ne doit pas dépasser 9 m. au faîtage.

#### En cas de reconstruction après sinistre, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante:

La hauteur maximale peut rester celle du volume initial, même si elle excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

## Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités :

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable :

- Il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction.

#### Pour toute construction neuve :

- Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes à proximité, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.

### 11.1 - Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

Compte-tenu de la sensibilité paysagère et de l'exposition visuelle générale des espaces considérés, les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

## 11.2 - Aspect des façades :

### Pour les bâtiments agricoles :

- Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
- Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.
- Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
- Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

### Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial:

- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.
- L'encadrement des ouvertures sera mis en valeur.
- La modénature des menuiseries extérieures devra apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- Les bois et bardages apparents seront de teintes moyennes à sombres, dans un dérivé de leur aspect naturel, non brillant, peint ou imprégné, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).
- Les volets seront à battants et à panneaux ou persiennes, peints dans des teintes harmonieuses et de tradition
- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment d'origine.

### Pour toute construction neuve : (cas du logement d'un exploitant agricole)

- Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes et s'intègrent au paysage environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.



- Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.
- Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).
- Les matériaux de façades, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'utilisation du blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.
- Les imitations de matériaux sont interdites (faux bois, fausses pierres, ...), sauf de manière ponctuelle en façade et comme éléments décoratifs.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.
- Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

L'aspect extérieur des nouvelles constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières visant à assurer leur bonne intégration dans le site.

### **11.3 – Aspect des toitures :**

#### Pour les bâtiments agricoles :

- Les couvertures métalliques ou fibro-ciment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- Les teintes claires sont interdites.
- Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- Les couvertures fibro-ciment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.
- D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

#### Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable :

- La pente des toitures doit être celle du bâtiment existant.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, ...

- Les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge, toutefois, l'emploi du zinc patiné, cuivre, ou de l'ardoise peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Pour tout autre cas : (logement agriculteur)

- Les constructions indépendantes (non accolées) à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage (annexe accolée, appentis contigu, véranda) : dans ce cas, elles doivent présenter la même pente que celle de la toiture principale de la construction.
- Les toitures-terrasses sont interdites pour toute construction neuve ou réhabilitation d'un immeuble ancien ; toutefois, elles peuvent être admises de façon ponctuelle et en faible proportion par rapport à la toiture dominante de la construction, si le projet architectural le justifie, et notamment comme élément restreint de liaison entre deux constructions.
- Les matériaux de couverture doivent être dans la teinte rouge/brun.
- La pente des toitures doit être comprise entre 55 et 75 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans les cas suivants :

- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, toitures de forme ronde, etc.
- constructions à usage d'équipement public ou d'activité, induisant des types de toitures spécifiques et adaptés, mais dont l'intégration au site devra être recherchée et argumentée.

L'aménagement éventuel des combles devra respecter les règles suivantes :

- Les verrières sont autorisées.
- L'utilisation des croupes, lucarnes, jacobines et levées de toiture est autorisée, dans la mesure ou par leur nombre, leurs proportions et leur répartition, elles s'intègrent harmonieusement au pan de toiture.
- Les lucarnes rampantes correspondant aux anciennes ventilations de greniers sont admises suivant le caractère du bâtiment.

**11.4 - Aspect des clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, et en application de l'article L 441-3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement en tenant lieu par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 : les clôtures non agricoles de quelque nature que ce soit sont interdites.

Dans le reste de la zone :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage rural ou montagnard environnant et les usages agricoles, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur totale des éléments de clôtures doit tenir compte, dans la mesure du possible, de la topographie ; en tout état de cause, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 m.

Toutefois, pour les équipements et constructions d'intérêt général, les clôtures pourront dépasser cette hauteur, si elles sont justifiées par une nécessité d'adaptation aux conditions de fonctionnement et de sécurité qui leur sont propres.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable :

- Des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 m. peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée : dans ce cas, ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit grossier de teinte gris ciment naturel ou sable du pays.
- Les murs ou murets anciens doivent être conservés ou reconstitués, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

**11-5 - Antennes :**

En raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Les paraboles doivent être de la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture). Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage. En tout état de cause, les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m. sont interdites en toitures.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle d'intérêt architectural ou patrimonial dont la sauvegarde est souhaitable :

- Les paraboles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.
- Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées au mieux, de façon à ne pas être visibles de l'espace public.

**Article A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective (particulièrement en cas d'accueil de clientèle), ainsi que des chemins d'accès ou de promenade.

**Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS****13.1- Espaces Boisés Classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment : les défrichements, les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume,...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.2- Haies et alignements boisés à préserver, au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme :

1. Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage...) doivent être préservés.
2. Alignements boisés à préserver : Des alignements boisés et haies à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière. Ces espaces sont à préserver ou reconstituer en cas de travaux à réaliser sur le chemin qu'il longe.

### 13.3 - Espaces aménagés ou plantés :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès ;
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles.  
Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière ;
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations ;
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés) et préserver les vues panoramiques.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.7 (secteurs à enjeu paysager) :

- Les haies mono-végétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.
- Les plantations de haute tige, disposées en murs rideaux sont interdites.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone, il sera autorisé une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> par logement et une construction par G.A.E.C.

Toutefois, en l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'application de cette règle, et donc les surfaces habitables de ces constructions, restent limitées, de fait, aux possibilités de mise en œuvre d'un assainissement de type individuel conforme aux dispositions techniques prescrites en application du schéma général d'assainissement, joint en annexe sanitaire du P.L.U.

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, sous réserve des prescriptions émises à l'article 2.