

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **LA BREOLE**

Alpes de Haute-Provence

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. **Règlement** et documents graphiques
5. Annexes

POS initial

Approuvé le : 7 Mai 1996

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 5 Novembre 2014

Roger MASSE, Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 17 Mars 2016

Roger MASSE, Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U".....	11
1. ZONE UA.....	11
2. ZONE UB.....	16
3. ZONE UC.....	21
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	25
1. ZONE AUB	25
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	31
1. ZONE A	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N".....	37
1. ZONE NN	37
2. ZONE NE.....	42
3. ZONES NCC ET NT.....	46
4. ZONE NL	50
ANNEXES.....	53
1. QUELQUES DEFINITIONS	53
2. RECOMMANDATIONS	55

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **La Bréole**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
 - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
 - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
 - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code de l'Environnement
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - le Code du Tourisme
 - les droits des tiers issus du Code Civil.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones :

Les zones urbaines : U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua, et **Ub** : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

- **Ua** : centre de villages anciens.
Ua(o) : avec orientations d'aménagement
- **Ub** : zone de développement urbain, avec des secteurs particuliers :
Ube : réservé aux équipements collectifs et d'intérêt général
Ubm : réservé aux activités sociales et médico-sociales
Ubt : réservé à l'accueil touristique

Uc : zone dédiée aux activités économiques

Les zones à urbaniser : AUb

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, soumis à condition préalable, à dominante d'habitat ayant les caractéristiques de la zone **Ub**

AUba : nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble

AUbe : nécessitant la réalisation préalable d'équipements

Les zones agricoles : A

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Aa : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles.

Ac : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements collectifs.

Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Nn : zone naturelle à protection forte.

Ne : zone naturelle comportant une activité économique (avec ou sans logement)

Ncc/Nt : zone naturelle à vocation d'accueil touristique

- **Ncc** : zone de camping-caravaning
- **Nt** : zone d'accueil "en dur"

Nl : zone naturelle à vocation touristique et de loisirs, sans hébergement

ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (Octobre 2014) - cf. Annexe 54 - Risques.

L'imprécision des cartes de risques à l'échelle du parcellaire et les incohérences dans le calage de ces cartes sur les documents graphiques du règlement sont tels que le report des risques connus ou estimés reste approximatif.

Les pétitionnaires sont invités à vérifier la situation de leur terrain face aux risques au moment de l'établissement de leur projet.

Les risques répertoriés sur la Commune sont : les inondations, les mouvements de terrain, les feux de forêt, l'aléa rupture de barrage, le retrait-gonflement des argiles et la sismicité.

Tout risque nouveau doit également être pris en compte et peut donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement.

Toute opération présentant un risque ou susceptible d'en aggraver les effets peut être interdite, conformément :

- à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

- à l'article L563-2 du Code de l'Environnement :

"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.

Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."

Pour tout projet situé dans un secteur susceptible d'être soumis à des risques, il convient de se référer au **rapport de présentation** (Incidences sur l'environnement - 1. Analyse des incidences,... - Les risques naturels) et à **l'annexe 54 Risques** pour connaître le ou les risques concernés et éventuellement leur niveau ainsi que des exemples de dispositions techniques.

Toute opération susceptible d'accroître le risque ou d'en créer un nouveau est interdite. En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages ou les risques liés aux écoulements des eaux.

Toute construction est interdite dans une bande de 10m à partir des berges des torrents

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

D'autres adaptations sont possibles sous décision motivée (sécurité des biens, personnes handicapées, monuments historiques,..., cf. article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

§.II. Autres dispositions

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

Les affouillements et exhaussements liés aux transports concernent tous les types et réseaux de transports. Toutes les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées dans toutes les zones, éventuellement assortis de conditions particulières.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :

Transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc,... : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent. Les exhaussements et affouillements liés sont autorisés dans toutes les zones.

- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.
- **Secteurs soumis à l'Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** :
Cette mesure s'applique soit à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments ou constructions isolées) soit à des espaces naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Elle figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, espaces naturels), sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.
 1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
 - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture
 - il est dérogé à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme
 2. Concernant les espaces naturels, les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces
 - pour préserver les continuités écologiques, toute construction y est interdite
 - dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits les remblais, les déblais et les drainages, hors travaux de sécurisation.

ARTICLE 6 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juin 2015.

- ♦ Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- ♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 341-1 et suivants). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

ARTICLE 7 - Reconstruction

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée, à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ou la démolition ne trouve pas son origine dans un risque naturel et date de moins de 10 ans.

ARTICLE 8 - Accès et voirie

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques (et les pistes de ski).
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.
- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

- ♦ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux avoisinants.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

Sauf disposition contraire figurant à l'article 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui est mis en place ultérieurement.

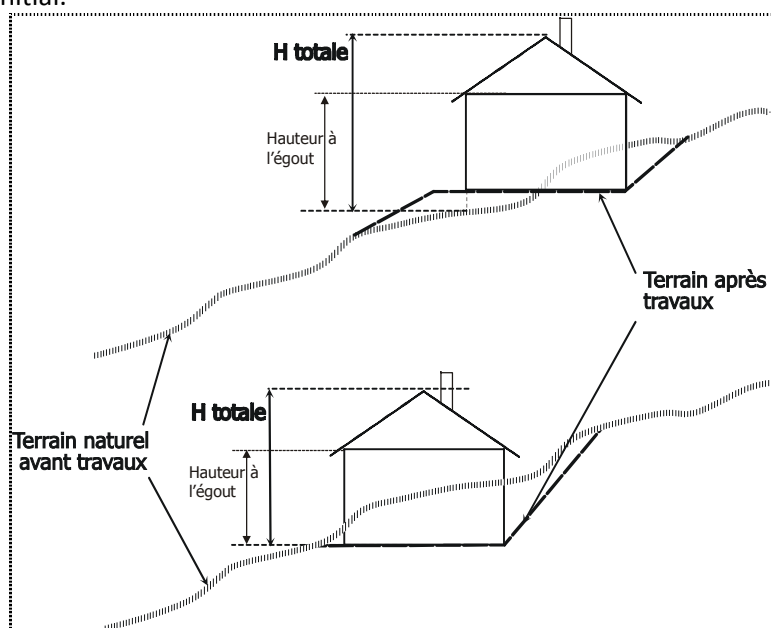
§ .III. Autres réseaux

- ♦ Toutes les opérations d'aménagement nouvelles doivent être pré-équipées pour le passage des réseaux de transport de données numériques.
- ♦ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,
- ♦ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),
- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure "Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute-Provence".

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

L'article 11 de chaque zone fixe les règles particulières qui s'y imposent en matière d'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

§.I. Dispositions générales

Sauf disposition contraire figurant à l'article 12 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m²,

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services: 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 place pour 25 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle.

Les autres constructions sont soumises aux normes applicables aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

§.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

§ III. Exceptions

Il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (Art. L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Sauf disposition contraire figurant à l'article 13 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité technique.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs proches des constructions doivent être aménagés et entretenus

En limite de propriété, les haies végétales linéaires sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres", composées de plantes dont on conserve la silhouette naturelle. Une proportion de deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable. Les plantations doivent être réalisées en essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires, les installations diverses et les dépôts doivent être masqués par des rideaux de végétation.

ARTICLE 14 – Prise en compte des continuités écologiques

Les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux et des écoulements d'eau naturels.

Dans les zones agricoles et naturelles, les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune, pour respecter les continuités écologiques. Quand une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100m de long.

ARTICLE 15 – Dispositions communes liées à la loi littoral

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques au titre de la loi littoral (article L.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), des dispositions spécifiques s'appliquent.

§.I. "Bande des cent mètres"

Les dispositions de l'article L.146-4, III du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 57).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Uc (edf), Aa, Nn, Nl**.

Y sont interdites toutes constructions (y compris les extensions) et installations.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

§.II. "Espaces proches du rivage"

Les dispositions de l'article L.146-4, II du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en Annexe 57).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Aa, Nn, Np**.

L'extension des urbanisations doit être limitée de même que les constructions en limite d'urbanisation

§.II. "Espaces remarquables"

Les dispositions des articles L.146-6, III, R.146-1 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en Annexe 57).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Uc (edf), Aa, Nn, Nf et Nl**.

Y sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception :

- de la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver
- d'aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public
- de la réfection des bâtiments existants et de l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- des aménagements nécessaires à l'exercice d'activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m² de surface de plancher.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant au centre ancien

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,...)

La servitude L.123-1-5 III 2° (cf. p.) s'applique sur toute la zone.

Elle comporte deux secteurs Ua(o) : hameau de Costebelle et hameau des Laphonds avec orientations particulières.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ua2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ La création ou le développement notable d'activités agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ L'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Ua 14 et la mise aux normes de bâtiments agricoles.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

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

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ua n°12 (La Garde).

En secteur Ua2, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies, soit en continuité avec l'alignement des façades voisines, soit en prolongement d'un bâtiment existant soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'alignement des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,
- ♦ En secteur Ua (o), les constructions situées à moins de 4 mètres de l'alignement sont perpendiculaires à celui-ci (pignon du côté de la voirie). Dans les autres cas, elles sont parallèles à la voie.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Pour les unités foncières de plus de 10 mètres de largeur de façade sur rue, il est également admis une implantation sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 3 mètres. En fond d'unité foncière, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur limite, soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- ♦ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial,
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.
- ♦ Une seule annexe non accolée est admise.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Néant.

- ♦ En secteur Ua(o), la longueur des parties des constructions principales exposées du Sud est de 13 mètres minimum s'il s'agit de façades et de 7 mètres minimum s'il s'agit de pignon.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions à l'égout est de 10 mètres.
- ♦ La hauteur des constructions à l'égout ne pourra pas présenter une différence de plus de un niveau de 3 mètres (en plus ou en moins) par rapport aux constructions voisines situées sur le même alignement.
- ♦ En secteur Ua(o), la hauteur minimale des constructions principales est de R+1.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles et doit donner à la construction une allure massive. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Des petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, sans pouvoir dépasser 15% de l'emprise au sol de la construction. Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. Leur couleur est gris anthracite/gris lauze.

Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade.

Les panneaux solaires, interdits en façade, sont intégrés en toiture et à l'architecture, le plus discrets possible. Ils ne peuvent dépasser 30% de la surface de chaque pan de toiture s'ils sont d'une couleur différente de la couverture.

- Les façades

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins
- bardages de bois en pignon.

Les teintes blanches sont proscrites.

Les chalets entièrement en bois sont exclus.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges sauf pour les portes et les vitrines).

Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables, pas de Z).

Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé et que le volet ne soit pas blanc

Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les volets existants et les façades. Le blanc et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, ou d'un barreaudage vertical simple en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres (sauf si mur existant).

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.50 mètres.

- Divers

Sont interdits tous éléments saillants en façade, visible depuis l'espace public, hormis les appuis de fenêtre et les balcons.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – Surfaces et densités

Une densité minimale d'un logement pour la première tranche de 900 m² puis un logement par tranche de 600 m² est exigée (par exemple : deux logements pour 1 300 m², quatre logements pour 2 400 m²,...).

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 30% de la surface existante à l'approbation du PLU.

2. Zone Ub

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de développement urbain.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,...).

La zone comprend trois secteurs particuliers:

Ube : réservé aux équipements collectifs et d'intérêt général

Ubm : réservé aux activités sociales et médico-sociales

Ubt : réservé à l'accueil touristique

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2 au titre des espaces naturels (cf. p.4) s'applique ponctuellement dans le secteur Ub2 du Collet.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou du secteur ou non mentionnés à l'article Ub2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2.

En secteur Ube :

- ♦ Les logements autres que les logements sociaux et les logements de fonction.
- ♦ Les activités économiques non mentionnées à l'article Ub 2

En secteur Ubm :

- ♦ Les logements autres que les hébergements et les logements directement liés à l'activité (accueil de patients, accueil des familles) et les logements de fonction.
- ♦ Les activités économiques non mentionnées à l'article Ub 2

En secteur Ubt :

- ♦ Les logements autres que les logements directement liés à l'activité touristique et les logements de fonction.
- ♦ Les activités économiques non mentionnées à l'article Ub 2

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

En secteur Ube :

- ♦ Les logements sociaux et les logements de fonction.
- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements publics ou d'intérêt général correspondant à la vocation de la zone

En secteur Ubm :

- ♦ Les hébergements et les logements directement liés à l'activité (accueil de patients, accueil des familles) et les logements de fonction, sous gestion collective.
- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux activités sociales ou médico-sociales.

En secteur Ubt :

- ♦ Les logements directement liés à l'activité touristique et les logements de fonction, sous gestion collective.
- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux activités touristiques.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée, par rapport à l'axe de la RD 900b, à :
 - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
 - 25 mètres pour les autres constructions
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.
- ♦ Une seule annexe non accolée et un seul abri de jardin sont admis.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout.
En secteur Ubt, elle est de 12 mètres à l'égout.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple et inspirée des constructions traditionnelles. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Des petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, sans pouvoir dépasser 15% de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. Leur couleur est gris anthracite/gris lauze.

Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade.

- Les façades

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins
- bardages de bois.

Les teintes blanches sont proscrites.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les volets existants et les façades. Le blanc et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Le muret peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille métallique ou grillage, ou barreaudage vertical simple en bois), dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.50 mètres.

- Divers

Les abris de jardin, en bois ou en maçonnerie sont admis à condition qu'ils aient moins de 8 m² d'emprise au sol, moins de 2,60 m de hauteur totale, une pente de toiture supérieure à 15%, une porte de 1,60 m de large maximum, une seule fenêtre de 80 x 60 cm maximum et dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – Surfaces et densités

Non réglementé

Dans les secteurs Ub e, Ubm et Ubt, la surface de plancher unitaire des logements de fonction est limitée à 150 m².

3. Zone Uc

Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée aux activités économiques.

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités économiques et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Elle comprend un secteur **Uc (edf)** : correspondant à l'usine hydroélectrique et au barrage de Serre-Ponçon ainsi qu'aux installations liées au lac de compensation et qui a pour vocation le maintien et le développement des activités liées à ces infrastructures.

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m" et des "espaces remarquables"(secteur Uc (edf) exclusivement). S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 57.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Uc2,
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des locaux de gardiennage,
- ♦ Les constructions et installations agricole ou forestières,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de campings caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.
- ♦ Sauf en **secteur Uc (edf)**, les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Uc 2,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les locaux de gardiennage sont limités comme indiqué à l'article Uc14,
- ♦ Sauf en **secteur Uc (edf)**, les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2
CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en **secteur Uc (edf)**.

En secteur Uc (edf), un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 25mètres de l'axe de la RD 900b. Ne sont pas prise en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

♦ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout.

En secteur Uc (edf), elle est de 12 mètres à l'égout.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- **Volumétrie**

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles et doit donner à la construction une allure massive. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Sauf **en secteur Uc (edf)**, les toitures terrasse sont interdites. Des petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, sans pouvoir dépasser 15% de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. Leur couleur est gris anthracite/gris lauze.

- **Les façades**

Les matériaux de façade autorisés sont :

- les murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins
- les bardages de bois ou d'autres matériaux en harmonie avec les façades traditionnelles, à l'exception des bardages métalliques.

En secteur Uc (edf), le béton brut est autorisé.

Les teintes blanches ou trop claires sont prosrites.

Sont exclus toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques. faux pans de bois ...) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- **Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être autant que possible rétabli autour des bâtiments et des installations après travaux. Un traitement paysager des talus est exigé.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures, facultatives, sont doublées d'une haie. Elles peuvent être constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.50 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu) surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille métallique ou grillage, ou barreaudage vertical simple en bois), dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres.

Les clôtures pourront dépasser ces hauteurs uniquement pour des motifs de sécurité ou de préservation de l'activité.

ARTICLE Uc 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Uc 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

De plus, sauf **en secteur Uc (edf)** :

- 20% au moins de la surface de l'unité foncière doit être plantée
- un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain (hors constructions) doit être planté

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

♦ Les locaux de gardiennage sont limités comme suit :

- quantité : 1 par unité foncière, incorporé dans le bâtiment d'activités
- surface de plancher inférieure à 20 m².

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

3

1. Zone AUb

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser - Extension de l'urbanisation périphérique (Ub) sous conditions préalables.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables.

AUba correspond à des secteurs à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

AUbe est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'équipements, Les équipements concernés sont la voie de desserte du secteur avec un retournement en extrémité de cette desserte, et le renforcement de l'alimentation en eau potable, comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics sont admis.

L'aménagement de ces zones doit être compatible avec les orientations d'aménagement figurant au dossier 3 : "Orientations d'aménagement et de programmation".

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUB 2 ne sont pas remplies,
- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUB2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,

- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUb 2,

ARTICLE AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe III ci-après)

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions des paragraphes III et IV ci-après) :

- ♦ Les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...)
- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :

En secteur AUbe, les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre. La densité minimum est d'un logement par tranche de 900 m² de la partie de l'unité foncière disponible classée en AUbe.

En secteurs AUba, les constructions et utilisations du sol mentionnées au §II ci-dessus ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC, AFU ...) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné, avec le nombre minimum de logements ci-dessous

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface minimum par opération (ha)*	Nombre d'opérations possibles	Nombre minimum de logements
1	AUba	Boneisse	0,42	0,42	Le secteur	1	5
2	AUba	Rechasse	0,45	0,44	Le secteur	1	6
3	AUba	Rechasse	0,26	0,26	Le secteur	1	3
4	AUba	Rechasse	0,44	0,41	Le secteur	1	5
5	AUba	Monette	0,48	0,44	Le secteur	1	6
1	AUbe	L'Egaye	0,33	0,33			4

Pour assurer la continuité de l'urbanisation, les opérations du secteur de La Réchasse doivent être déclenchées dans l'ordre suivant : AUba2 puis AUba3 puis AUba 4, du centre du village vers la périphérie.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUB 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée, par rapport à l'axe de la RD 900b, à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres pour les autres constructions

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,

- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.
- ♦ Une seule annexe non accolée et un seul abri de jardin sont admis.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles et doit donner à la construction une allure massive. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Des petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, sans pouvoir dépasser 15% de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. Leur couleur est gris anthracite/gris lauze.

Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade.

- Les façades

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins
- bardages de bois.

Les teintes blanches sont proscrites.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les volets existants et les façades. Le blanc et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Le muret peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille métallique ou grillage, ou barreaudage vertical simple en bois), dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.50 mètres.

- Divers

Les abris de jardin, en bois ou en maçonnerie sont admis à condition qu'ils aient moins de 8 m² d'emprise au sol, moins de 2,60 m de hauteur totale, une pente de toiture supérieure à 15%, une porte de 1,60 m de large maximum, une seule fenêtre de 80 x 60 cm maximum et dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AUb 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AUb 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zone A

Caractère dominant de la zone : zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et des "espaces remarquables"(secteurs Aa exclusivement). S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 57.

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L.123-1-5-II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (*).

Certains lieux sont soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :

- soit au titre des espaces naturels
- soit au titre des espaces bâtis.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ Les dépôts de véhicules,

- ♦ Sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*).
- ♦ **En secteur Aa**, toute construction sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- ♦ **En secteur Ac**, toute construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Sont admis :

à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Pour l'ensemble de la zone A :

- ♦ La reconstruction des constructions existantes (sans changement de destination, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*)),
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics indispensables, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ Les aménagements et installations techniques sans construction indispensables à l'agriculture,

Pour la zone Ac exclusivement :

- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,
- ♦ l'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre I s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu agricole ou naturel.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

Les secteurs Aa ne sont pas destinés à être desservis par des réseaux publics. Il n'y est envisagé ni création ni extension ni renforcement des réseaux.

En secteur Ac, les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

De plus, toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 6 mètres de l'axe des voies privées.
- 10 mètres de l'axe des voies publiques, sauf :
 - o 15 mètres de l'axe des Routes Départementales, sauf, par rapport à l'axe de la RD 900b :
 - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
 - 25 mètres pour les autres constructions

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

Pour les secteurs Aa exclusivement :

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

Pour les secteurs Ac exclusivement :

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout pour les habitations et les points de vente et 10 mètres à l'égout pour les autres constructions. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

A. Cas général

Il concerne les habitations et les points de vente à la ferme non inclus dans un bâtiment d'exploitation.

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent, sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,60 mètres de hauteur.

B. Autres cas

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus.

A défaut, les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les volumes

Les couleurs de façade et de toiture sont mates et soutenues.

- Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur grise. Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

- Les façades

- ♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage (sauf métallique) sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".

- ♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

- ♦ Toute façade de plus de 50 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles peuvent être réalisées en grilles ou grillage rigide fixé au sol ou sur un mur bahut, avec ou sans haie.

Les bâtiments soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine

ARTICLE A 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre I.

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- ♦ Les haies sont en essences locales ou champêtres.

- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière sont entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Surfaces et densités

La surface de plancher de chaque logement de fonction ne doit pas dépasser 150 m².

L'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, quand elle est autorisée, est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.
-

(Par exemple pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ; pour 240 m² de surface initiale : 35% x 100m² + 25% x (240m² -100 m²) = 70m² autorisés)

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

Caractère dominant de la zone : Zone équipée ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Nn** est une zone de protection forte.

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 57.

L'Article L.123-1-5 III 2° avec prescriptions (cf. p 4) s'applique ponctuellement dans le secteur Nn du Collet.

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L.123-1-5-II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (*).

Certains lieux sont soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :

- soit au titre des espaces naturels
- soit au titre des espaces bâtis.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions, équipements et installations de toute nature, excepté ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations pastorales,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,

- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*).

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ la reconstruction des constructions existantes (sans changement de destination, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*)),
- ♦ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport ou à la protection contre les risques naturels ou aux travaux d'entretien, de curage et de prélèvements dans les cours d'eau autorisés par arrêté préfectoral,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière, pastorale,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation est impérative. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables dans la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

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

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre I s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

- ♦ La zone Nn n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'est envisagé ni création, ni extension ni renforcement des réseaux.
- ♦ Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

De plus, toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
 - 6 mètres de l'axe des voies privées.
 - 10 mètres de l'axe des voies publiques, sauf :
 - o 15 mètres de l'axe des Routes Départementales, sauf, par rapport à l'axe de la RD 900b :
 - 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation
 - 25 mètres pour les autres constructions
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout pour les habitations et 10 mètres à l'égout pour les autres constructions. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

A. Cas général

Il concerne toutes les constructions sauf celles qui par leur usage (bâtiments destinés à être démontés, bâtiments techniques liés à une exploitation) ou par leurs contraintes techniques ne peuvent correctement respecter ces règles.

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,60 mètre de hauteur

B. Autres cas

A défaut, les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les volumes

Les couleurs de façade et de toiture sont mates et soutenues.

- Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur grise. Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

- Les façades

♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage (sauf métallique) sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".

♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

♦ Toute façade de plus de 50 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Elles peuvent être réalisées en grilles ou grillage rigide fixé au sol ou sur un mur bahut, avec ou sans haie.

Les bâtiments soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Nn 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre I.

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- ♦ Les haies doivent être en essences locales ou champêtres,
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière doivent être entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 – Surfaces et densités

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher par unité foncière.

L'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, quand elle est autorisée, est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.

(Par exemple pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ; pour 240 m² de surface initiale : 35% x 100m² + 25% x (240m² -100 m²) = 70m² autorisés)

2. Zone Ne

Caractère dominant de la zone : Secteurs comportant une activité économique, localisés en espace naturel ou agricole.

Les zones **Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions à usage d'activité économique, avec ou sans habitation, qui peuvent se développer dans certaines limites.

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent.

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

ARTICLE Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles mentionnées à l'article Ne 2,
- ♦ Le changement de destination des constructions qui serait non conforme à la vocation de la zone,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ne 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ne 2,

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ♦ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques et habitations) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique

- ♦ En complément des surfaces existantes à l'approbation du PLU, les constructions neuves ou les extensions, à usage d'activités ou d'habitation, dans les limites suivantes :
 - l'emprise au sol des constructions complémentaires, tous usages confondus, ne doit pas dépasser 7% de l'unité foncière concernée
 - la surface de planchers à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher des habitations existantes

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou liées à l'activité économique et compatible avec les occupations du sol proches (habitat, tourisme, ...),

- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent, les dispositions figurant au §.II. Voiries, sont ainsi complétées :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,

- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Ne 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Pour toute construction ou installation non desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Ne 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ne 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au total. Cependant, l'extension d'une construction peut être réalisée à la même hauteur que la construction initiale.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Ne 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les extensions seront réalisées soit dans le volume existant, soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante. Par défaut, les règles architecturales de la zone Ub2 s'appliquent (article Ub 11). Les annexes sont en harmonie avec l'existant

ARTICLE Ne 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ne 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE Ne 14 – Surfaces et densités

Rappel :

En matière de capacité d'accueil de la zone, les règles suivantes s'appliquent :

- ♦ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques et logements) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique
- ♦ En complément des surfaces existantes à l'approbation du PLU, les constructions neuves ou les extensions, à usage d'activités ou de logement, dans les limites suivantes :
 - l'emprise au sol des constructions complémentaires, tous usages confondus, ne doit pas dépasser 7% de l'unité foncière concernée
 - la surface de planchers à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher des habitations existantes

3. Zones Ncc et Nt

Caractère dominant des zones : zones naturelles d'accueil et d'activités touristiques

Les secteurs **Ncc** et **Nt** correspondent à des secteurs à vocation d'accueil et d'activités touristiques.

- **Ncc** : zone de camping-caravaning
- **Nt** : zone d'accueil "en dur"

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ncc / Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

§.I. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ncc/Nt2.
- ♦ Le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou autorisation, autres que celle visées à l'article Ncc/Nt2.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts.
- ♦ Les dépôts de véhicules
- ♦ **En secteur Ncc n°1 (au village)** : toutes les autres formes d'hébergement touristique autres que les tentes et les caravanes (sont interdits en particulier les résidences mobiles de loisirs - "mobil-homes" et les habitats légers de loisirs)
- ♦ **En secteur Ncc n°2 (à la Rouvière Basse)** : les parcs résidentiels de loisirs (PRL).

ARTICLE Ncc / Nt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après)

- ♦ Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc / Nt 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE Ncc / Nt 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 s'appliquent.

ARTICLE Ncc / Nt 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ncc / Nt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE Ncc/Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc/Nt 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc/Nt 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout pour les habitations et les hébergements et 10 mètres à l'égout pour les autres constructions. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Ncc / Nt 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- Volumétrie

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles et doit donner à la construction une allure massive. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Des petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige, sans pouvoir dépasser 15% de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. Leur couleur est gris anthracite/gris lauze.

Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade.

- Les façades

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- murs de pierre ou enduits jetés rustiques, dans le ton général des enduits traditionnels voisins
- bardages de bois.

Les teintes blanches sont proscrites.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les volets existants et les façades. Le blanc et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement). Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

.La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.50 mètres.

Cependant, en cas d'installation nécessitant une protection particulière en termes de sécurité, la hauteur de 1,5m peut être dépassée et les matériaux de la partie sommitale adaptés pour interdire le franchissement.

En secteur Ncc n°2, pour les hébergements touristiques de moins de 35m²

Les constructions de moins de 35 m² destinées à l'hébergement touristique doivent être regroupées par îlots et ne doivent pas être alignées de façon régulière.

L'ensemble de ces constructions aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux.

Elles doivent avoir un toit à deux pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge).

Elles doivent être en bois naturel ou d'aspect extérieur bois ou d'aspect enduit dans les tons traditionnels. Le blanc est interdit.

ARTICLE Ncc / Nt 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ncc / Nt 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc / Nt 14 – Surfaces et densités

En secteur Ncc :

- Il est admis un logement de fonction par secteur, limité à 150 m² de surface de plancher.
- Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, une extension de 25 m² est admise une fois.

En secteur Nt :

La surface de plancher des extensions et constructions nouvelles à partir de l'approbation du PLU est limitée à 300 m².

4. Zone NI

Caractère dominant des zones : zone naturelle affectée à des activités sportives et de loisirs

Sont admis les aménagements et constructions liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone **NI** a vocation à accueillir des activités essentiellement de plain air.

Le secteur NI n°2 est concerné par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m" et des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 57.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article NI 2
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article NI2.
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après) :

- ♦ les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- ♦ Les installations et constructions sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE NI 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE NI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 25mètres de l'axe de la RD 900b. Ne sont pas prise en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'un mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE NI 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE NI 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout.

ARTICLE NI 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux.

Les dispositions de l'article Ub11 au titre du secteur Ub s'appliquent, à l'exception des dispositions suivantes :

Clôtures

- Le mur ou le muret sur rue ne sont pas obligatoires.
- Cependant, en cas d'installation nécessitant une protection particulière en termes de sécurité, la hauteur de 1,5m peut être dépassée et les matériaux de la partie sommitale adaptés pour interdire le franchissement.

ARTICLE NI 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE NI 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14 – Surfaces et densités

La surface de plancher de chaque aménagement ou installation ne peut dépasser 50m².

Dans chaque secteur, il est autorisé au maximum un aménagement ou installation par tranche de 3.000 m² de terrain.

Annexes

6

1. Quelques définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

CONSTRUCTION

Ce terme est pris dans une acception très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comprenant pas de fondation, mais aussi les installations, "outillages", ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires. La plate-forme comprend les trottoirs et la chaussée. La chaussée constitue la partie réservée à la circulation des véhicules.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

PLATE-FORME

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

SURFACE DE PLANCHER

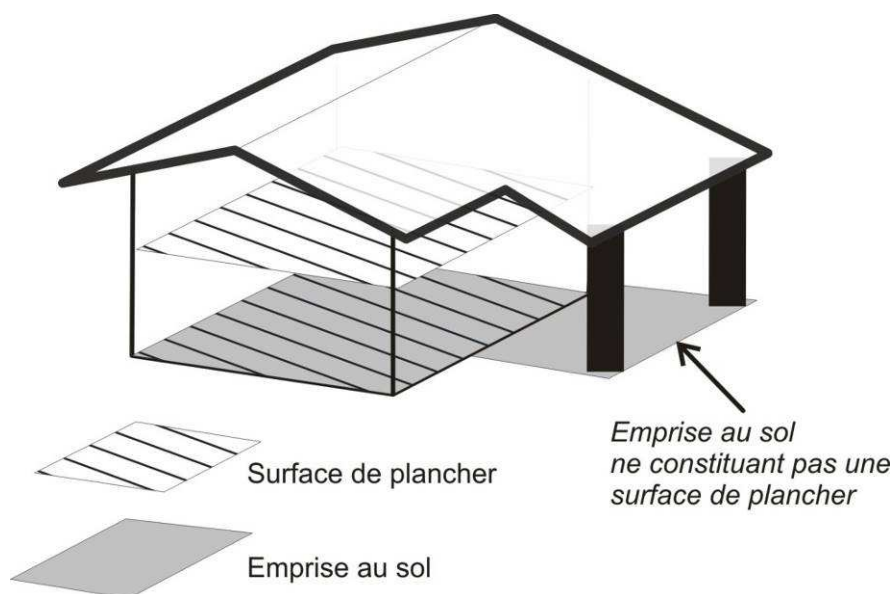
(Décret . n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment

N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures



UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.

2. Recommandations

ADAPTATION

UN des principaux problèmes rencontrés lors de l'instruction du permis de construire est celui de l'adaptation au terrain. A partir de cette constatation, les suggestions suivantes vous sont proposées :

CONSEILS GENERAUX :

- Implantation : l'implantation d'un bâtiment sur un terrain devra tenir compte de ses caractéristiques : (conditions d'accès, parcellaire, forme urbaine du quartier topographie, végétation, environnement ensoleillement). En régie générale, la pente du toit sera parallèle aux courbes de niveau.
- Desserte : Réfléchir aux conditions d'accès :
 - accès situé en amont : placer le garage au niveau supérieur.
 - accès situé en aval : placer le garage au niveau inférieur, rechercher le cas échéant des accès latéraux.
 - entrée : la tradition et le confort conduisent à éviter les entrées au Nord
- Terrassements: Les terrassements ne devront pas être réalisés avant l'obtention du permis de construire. Lorsque ceux-ci sont nécessaires, le sol devra être remodelé selon son profil naturel et la terre végétale régalée sur le sol. Les terrassements devront toujours être limités à la stricte emprise de la construction.

ADAPTATION AU SOL

- = mauvaise adaptation
 - cette construction ne respecte pas le terrain
 - bouleversement du terrain, création d'un talus artificiel instable :
 - végétation existante détruite.
- = adaptation correcte
 - = accrochage au sol étudié;
 - = Construction 1/2 niveaux respectant la pente du terrain, la végétation et bénéficiant d'un bon ensoleillement ;
 - = les terrassements sont limités à la stricte emprise au sol au sol ;

