

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **CHAMPTERCIER**

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 : 20 Septembre 1977

Révisé le : 20 Décembre 1991

Modifié le : 27 Juin 1997

Modifié le : 14 Septembre 2001

Modifié le : 25 Mai 2004

Modifié le : 15 Décembre 2005

Révision simplifiée le : 15 Décembre 2005

### **REVISION**

Arrêté par délibération du conseil municipal

du : 27 Mars 2013

**Le Maire**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 18 Décembre 2013

**Le Maire**



*François ESTRANGIN*

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

**EURECAT**  
*Karine CAZETTES*





# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....</b>	<b>9</b>
1. ZONE UA.....	9
2. ZONE UB.....	14
3. ZONE UCP .....	18
4. ZONE UE.....	21
5. ZONE UMS .....	25
6. ZONE UT.....	29
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>33</b>
1. ZONE AUAA.....	33
2. ZONES AUB .....	38
3. ZONES AUC .....	44
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>51</b>
1. ZONE A .....	51
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....</b>	<b>57</b>
1. ZONE NN .....	57
2. ZONES NP ET NC .....	62
3. ZONES NH ET NE .....	67
4. ZONES NCC ET NT.....	71
<b>ANNEXES.....</b>	<b>77</b>
1. QUELQUES DEFINITIONS .....	77
2. RECOMMANDATIONS .....	79



# Titre I : Dispositions générales

1

## ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

## 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
  - 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 village.
- **Ub** : zone de développement urbain.
  - Ub1** : dense (au dessus du Village)
  - Ub2** : moyennement dense avec densité minimum
  - Ub3** : moyennement dense

**Ucp** : zone dédiée principalement aux activités économiques de production

**Ue** : zone équipée réservée aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Ums** : zone à vocation sanitaire, sociale, médicale ou médico-sociale

**Ut** : zone dédiée aux activités et à l'hébergement touristiques à caractère collectif (Chandourène)

### **Les zones à urbaniser : AU**

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation soumis à condition préalable.

**AUaa** : zone d'habitat central nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble et ayant les caractéristiques de la zone **Ua**.

**AUb** : zone à dominante d'habitat, nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble ou la réalisation préalable d'équipements

**AUba** : zone à dominante d'habitat, nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**. Elle est subdivisée en deux sous-secteurs **AUba1** (conforme au secteur Ub1) et **AUba2** (conforme au secteur Ub2).

**AUbe** : zone à dominante d'habitat, nécessitant la réalisation préalable d'équipements, ayant les caractéristiques du secteur Ub2.

**AUc** : zone A Urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques

- **AUcp** : activités de production, d'artisanat et d'entreposage
- **AUcs** : activités économiques non nuisantes

### **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.

**Np/Nc**: zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural

- **Np**: bâti d'intérêt patrimonial ou architectural avec changement de destination autorisé
- **Nc**: bâti d'intérêt patrimonial ou architectural, sans desserte par les réseaux, avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation humaine permanente)

**Nh/Ne** : zones naturelles comportant du logement isolé et/ou une activité économique :

- **Nh** : zones comportant du logement isolé avec extension mesurée possible, sans création de logement
- **Ne** : zones naturelles comportant une activité économique (avec ou sans logement)

**Ncc** : zone de camping - Aire naturelle de camping (20 emplacements)

**Nt** : zone naturelle à vocation touristique

- **Ntc** : à vocation culturelle (Maison Gassendi)
- **Ntr** : à vocation de loisirs (Parc Rural)

#### **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 (Mars 2013) – cf. annexe 5.4 - Risques.

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

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 24 Septembre 2008 est annexé au PLU. Le zonage du PPR est reporté sur les documents graphiques du PLU. Le règlement du PPR s'impose au PLU.

#### **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.

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.

- **Lotissements et divisions de propriété après construction** :

conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le présent règlement s'impose à l'intérieur d'un projet de lotissement ou de construction, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Secteurs soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** :

dans les secteurs soumis à la servitude de protection de l'Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Ua, Ub1 n°5, AUaa, Ub3 n°6 et 14 et Np et arbres remarquables), il est dérogé à l'article L.111-6-2. Dans le cadre de cette servitude :

- tous les travaux effectués dans un secteur repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt;
- 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.
- tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces

De plus, dans les périmètres soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme avec prescriptions particulières est interdite toute construction pour préserver les continuités écologiques et les autres travaux devront respecter les prescriptions de l'article 14 du Titre I ci-dessous.

#### **ARTICLE 6 - Rappels**

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 Mai 2008.
- ◆ 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 311-1 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 ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

#### **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.

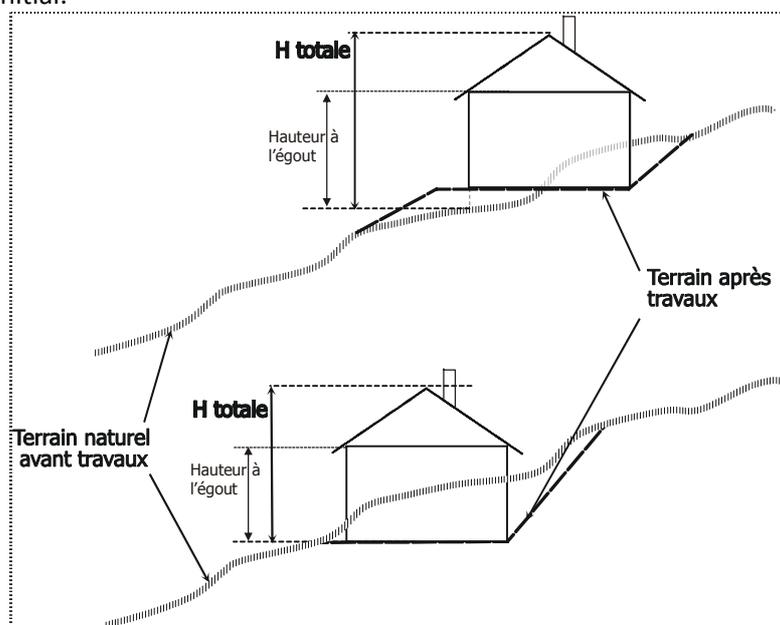
### § .III. Autres réseaux

- ♦ 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.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>,

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

# 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 123-1-5-7° s'applique sur toute la zone au titre de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

### **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,
- ♦ 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 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,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation 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.

### **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 sur l'alignement des voies ou en continuité avec l'alignement des façades voisines,
- ◆ 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,

### **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 soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 mètres.
- ◆ 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**

- ♦ Les annexes doivent être accolées sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol**

Néant.

**ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions au faitage est de 12 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.

**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 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 toitures doivent être composées de deux pentes principales égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain. La pente des toitures est comprise entre 25 et 35 %. Les toitures adossées à un mur dominant peuvent ne comporter qu'une pente. Les croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal (possible sur plaque rouge).

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, sont intégrés en toiture et à l'architecture, le plus discrets possible et ne peuvent dépasser 20% de la surface de chaque pan de toiture.

En cas de tropéziennes, la surface cumulée des panneaux solaires et de la tropéziennes ne doit pas dépasser 30% de la surface du pan de toiture concernée.

- Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être beige ou ocre avec des tons moyens à clairs. Le gris et le blanc sont proscrits.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'habillage.

- Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges).

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 pleins (volets, portes) sont en bois ou en matériau de même aspect. Au moins un tiers de la surface des portes doit être constituée de panneaux bois.

Les autres éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois (cf. nuancier), 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 maçonnées 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, 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 1,80 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 - Espaces boisés classés**

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

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

**ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S n'est pas règlementé.

## 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 est subdivisée en trois secteurs :

**Ub1** : dense (au dessus du Village)

**Ub2** : moyennement dense avec densité minimum

**Ub3** : moyennement dense

### **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 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 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.

##### **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 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.

**Dans le secteur Ub 2**, les logements sont admis avec la densité minimum suivante : un logement pour les premiers 1 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaire.

## **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**

♦ **Dans le secteur Ub 1** : 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 sur l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement

♦ **Dans les secteurs Ub 2 et Ub 3** : 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.

♦ **Dans toute la zone Ub** :

♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 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 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 comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.
- ◆ Les annexes doivent être accolées sauf impossibilité technique.

**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 7 mètres à l'égout et de 9 mètres au faitage.
- ◆ **Dans le secteur Ub 1** : La hauteur maximum des constructions non individuelles est de 12 mètres à l'égout et de 15 mètres au faitage.

**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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d' huisserie.

- Ouvertures, menuiseries

Non réglementé

- 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 maçonnées ou en parement). Les murs cyclopiéens 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 0.40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite de 1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

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

#### **ARTICLE Ub 12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

Le traitement des espaces doit concerner au moins 50% des espaces disponibles hors circulation et stationnement.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S est fixé :

- **Dans le secteur Ub 1** : à 0.50.

- **Dans les secteurs Ub 2 et Ub 3** : à 0.30.

**Dans le secteur Ub 2**, la densité minimum est d'un logement pour les premiers 1 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaire.

### **3. Zone Ucp**

#### **Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée principalement aux activités économiques de production**

Sont admises les constructions usuelles liées principalement aux activités économiques de production (artisanat, industrie, entrepôts,...) et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

#### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE Ucp 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,
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (pas de surface supplémentaire de logements, ni par création, ni par changement d'affectation), à l'exception de locaux de gardiennage
- ◆ Les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces de détail, d'exploitation agricole soumises à distances réciproques (article L. 111-3 du Code Rural )ou d'exploitation forestière,
- ◆ 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,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ucp2,

##### **ARTICLE Ucp 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les seuls travaux autorisés sur les logements existants sont ceux soumis à déclaration préalable et sans accroissement de leur surface,
- ◆ Les locaux de gardiennage sont limités à un par unité foncière et à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ◆ 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 Ucp 3 - Accès et voirie**

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

**ARTICLE Ucp 4 - Desserte par les réseaux**

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

**ARTICLE Ucp 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE Ucp 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 et à 15 mètres minimum de l'axe de la RD3
- ◆ Ne sont pas prises 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 Ucp 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 en limite séparative sinon en retrait d'au moins 4 mètres,
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons,...) de moins d'un mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

**ARTICLE Ucp 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

**ARTICLE Ucp 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'égout, hors éléments techniques (silos, ...).

**ARTICLE Ucp 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. Elles doivent tenir compte de l'architecture des constructions avoisinantes.
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires sont interdits en façade.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ♦ Aucun type de toiture n'est imposé. La pente maximum est de 40 %. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. La couverture, quelque soit son type, sera de couleur gris soutenu ou brun ocre.
- ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.
- ♦ Les clôtures, sur les voies publiques ou privées, sont constituées d'un muret (mur bahut) de 0.30 à 0.50 mètres de hauteur. Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.  
Elles devront être doublées par une haie côté voirie.  
La clôture et la haie ne pourront dépasser 1.80 mètres de hauteur. Cependant, la clôture pourra atteindre 2.60 mètres de haut si des impératifs de sécurité le justifient.

**ARTICLE Ucp 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 Ucp 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ucp 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Néant.

## 4. Zone Ue

**Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Sont admises, en particulier, les parcs de stationnement et les constructions et installations de loisirs, sportifs, d'animation.

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE Ue 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 Ue 2,
- ◆ Les constructions et installation à usage de logement, d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, forestières et à usage d'entrepôts
- ◆ 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements et affouillements du sol soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ue2.

##### **ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. 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 Ue 3 - Accès et voirie**

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

**ARTICLE Ue 4 - Desserte par les réseaux**

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

**ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

**ARTICLE Ue 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 sur l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 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 Ue 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 Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

**ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faitage.

### **ARTICLE Ue 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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'hubriserie.

- **Ouvertures, menuiseries**

Non réglementé

- **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 maçonnées 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 0.40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR. Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite d'1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

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

#### **ARTICLE Ue12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE Ue 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

Le traitement des espaces doit concerner au moins 50% des espaces disponibles hors circulation et stationnement.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S est fixé à 0,50.

## 5. Zone Ums

**Caractère dominant de la zone : Zone à vocation sanitaire, sociale, médicale ou médico-sociale.**

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

#### **ARTICLE Ums 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, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ums 2,
- ◆ Les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces de détail, d'exploitation agricole ou d'exploitation forestière,
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances autres que ceux liés à l'hébergement médico-social et aux logements connexes,
- ◆ 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 aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ums 2,
- ◆ les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ums 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.
- ◆ Les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE Ums 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- ◆ les constructions à usage d'habitations, à condition qu'il s'agisse d'hébergement liées aux activités sanitaires, sociales, médicales ou médicosociales,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation 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 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 Ums 3 – Accès et voirie**

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

**ARTICLE Ums 4 – Desserte par les réseaux**

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

**ARTICLE Ums 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE Ums 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 sur l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 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 Ums 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 Ums 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE Ums 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ums 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage.

### **ARTICLE Ums 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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'hubriserie.

- **Ouvertures, menuiseries**

Non réglementé

- **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 cyclopiens 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR. Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite de 1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1,80 mètre.

- Divers

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

#### **ARTICLE Ums 12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE Ums 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

Le traitement des espaces doit concerner au moins 50% des espaces disponibles hors circulation et stationnement.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ums 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S est fixé à : 0,50.

## 6. Zone Ut

**Caractère dominant de la zone** : zone dédiée aux activités et à l'hébergement touristiques à caractère collectif (Chandourène)

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

#### **ARTICLE Ut 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, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ut 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ut. 2,
- ◆ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ut 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge,
- ◆ Les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE Ut 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- ◆ Sont admis les logements de fonction et d'accueil (hébergement hôtelier et hébergement touristique, camping) qui sont liés aux activités à caractère touristique et dans le cadre d'une gestion collective.

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

#### **ARTICLE Ut 3 – Accès et voirie**

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

#### **ARTICLE Ut 4 - Desserte par les réseaux**

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

#### **ARTICLE Ut 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ◆ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur l'alignement des voies ou en continuité avec l'alignement des façades voisines.

- ♦ Vis-à-vis des voies externes à la zone, les dispositions de l'article Ub 6 pour les zones Ub2 et Ub3 s'appliquent (recul de 3 mètres).
- ♦ 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,

#### **ARTICLE Ut 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 peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ 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'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

#### **ARTICLE Ut 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 4 mètres,
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons,...) de moins d'un mètre,
- ♦ Les annexes doivent être accolées sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE Ut 9 - Emprise au sol**

Néant.

#### **ARTICLE Ut 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'égout.

#### **ARTICLE Ut 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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie.

- Ouvertures, menuiseries

Non réglementé

- 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 maçonnées 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite d'1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1,80 mètres.

- Divers

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

### **ARTICLE Ut 12 - Stationnement**

Néant.

**ARTICLE Ut 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

Le remplacement des arbres de haute tige sera réalisé au moins pour moitié avec des feuillus.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

La surface de plancher totale autorisée sur la zone est de 8.000 m<sup>2</sup>

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



3

## 1. Zone AUaa

**Caractère dominant de la zone :** zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone Ua.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition de réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements et constructions publiques ainsi que les extensions mesurées (sous condition) sont possibles.

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

Rappel : La servitude de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme s'applique au titre de l'article L 111-6-2 du même code.

### SECTION 1

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

##### ARTICLE AUaa 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 AUaa 2 ne sont pas remplies,
- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUaa2,
- ♦ 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 ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUaa 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 AUaa2,

### **ARTICLE AUaa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux 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 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 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

- ♦ 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, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné et comprenant de 10 à 20 logements, avec un objectif de mixité sociale imposant 20% ou plus de locatif aidé, 20% minimum de locatif libre et 20% minimum de logements dédiés à la primo-accession.

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

### **ARTICLE AUaa 3 - Accès et voirie**

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

### **ARTICLE AUaa 4 - Desserte par les réseaux**

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

#### **ARTICLE AUaa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUaa 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 sur l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 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 AUaa 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 peuvent 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 AUaa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUaa 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUaa 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur des constructions ne doit pas :
  - être inférieure à R+1 (6 mètres à l'égout) côté aval,
  - être supérieure à 6 mètres à l'égout côté amont.
- ◆ Il n'est pas imposé de hauteur limite pour les équipements publics à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE AUaa 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 toitures doivent être composées de deux pentes principales égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain. La pente des toitures est comprise entre 25 et 35 %. Les toitures adossées à un mur dominant peuvent ne comporter qu'une pente. Les croupes sont admises.

Les toitures terrasse sont interdites. Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal (possible sur plaque rouge).

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 (parallèles ou perpendiculaires à la pente).

Les panneaux solaires, interdits en façade, sont intégrés en toiture et à l'architecture, le plus discrets possible et ne peuvent dépasser 20% de la surface de chaque pan de toiture.

En cas de tropéziennne, la surface cumulée des panneaux solaires et de la tropéziennne ne doit pas dépasser 30% de la surface du pan de toiture concernée.

- Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être beige ou ocre avec des tons moyens à clairs. Le gris et le blanc sont proscrits.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huisserie.

Les façades des constructions ou groupes de constructions accolées ne doivent pas être inférieures à 20 mètres de long ni comporter de décrochement supérieur à 1 mètre.

- Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges).

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 pleins (volets, portes) sont en bois ou en matériau de même aspect. Au moins un tiers de la surface des portes doit être constituée de panneaux bois.

Les autres éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois (cf. nuancier), 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 maçonnées 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, 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 1.80 mètres.

- Divers

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

#### **ARTICLE AUaa 12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE AUaa 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUaa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S n'est pas règlementé.

## 2. Zones AUb

**Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.**

**AUba** est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il est subdivisé en deux sous-secteurs **AUba1** (conforme au secteur Ub1) et **AUba2** (conforme au secteur Ub2).

**AUbe** est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement.

Les équipements concernés sont la voirie de desserte adaptée depuis la RD 3 jusqu'en haut du secteur, la création d'une plateforme de retournement et l'accès public au réservoir d'eau potable.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

### **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

- ◆ Tous aménagements, installations et 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 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 AUb2.

**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 fonctionnement de la zone.
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration,
- ◆ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite fixée à l'article AUb 14.

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

- ◆ Les constructions usuelles d'un centre village.
- ◆ 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 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. Toutefois les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions générales ci-après

- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

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

- ◆ **Dans toute la zone AUba**, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Superficie total (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface minimum par opération (ha)*	Nombre d'opérations possibles	Nombre minimum de logements
1	AUba1	Les Couestes	1,07	0,98		1	13
2	AUba1	Les Couestes	1,32	1,32	0,50	1 à 2	17
3	AUba2	La Clède	1,56	1,47	0,50	1 à 2	17
4	AUba1	Les Couestes	0,36	0,36		1	5
5	AUba2	Les Plaines	1,56	1,56	0,50	1 à 3	18

\* Dans les secteurs inférieurs à 1 ha, il faut une seule opération. Dans les secteurs supérieurs à 1 ha, chaque opération doit porter sur au moins 5000m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface

- **En secteur AUba 1** : la densité minimale est d'un logement pour 800m<sup>2</sup> disponible hors zone rouge du PPR. Chaque opération doit comporter au moins 30% de logements aidés (location ou primo-accession).
- **En secteur AUba 2** : la densité minimale est d'un logement pour 900m<sup>2</sup> disponible hors zone rouge du PPR

♦ **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 pour les premiers 1 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaire.

## **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**

♦ **Dans le secteur AUba 1** : 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 sur l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement

♦ **Dans le secteur AUba 2** : 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.

♦ **Dans toute la zone AUba :**

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 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 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'un 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 comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.
- ♦ Les annexes doivent être accolées sauf impossibilité technique.

**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 7 mètres à l'égout et de 9 mètres au faitage.
- ♦ **Dans le secteur AUba 1** : La hauteur maximum des constructions non individuelles est de 12 mètres à l'égout et de 15 mètres au faitage.

**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 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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie.

- Ouvertures, menuiseries

Non réglementé

- 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 maçonnées 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite d'1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

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

#### **ARTICLE AUb 12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE AUb 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

Le traitement des espaces doit concerner au moins 50% des espaces disponibles hors circulation et stationnement.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S est fixé :

- **Dans le secteur AUba 1** : à 0,50.

- **Dans les secteurs AUba2 et AUbe** : à 0,30.

Tant que les conditions fixées à l'article AUb 2 paragraphe IV ne sont pas remplies :

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe est autorisée dans les limites suivantes :
  - 25 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher",
  - 2,60 m de haut maximum.
  - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
  - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

### 3. Zones AUc

**Caractère dominant de la zone : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation d'accueil d'activités économiques.**

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition préalable de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics sont possibles.

La zone AUc est subdivisée en deux secteurs :

**AUcp** : activités de production, d'artisanat et d'entreposage

**AUcs** : activités économiques non nuisantes (services, artisanat, logistique, commerces, hôtellerie)

#### **SECTION 1**

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

#### **ARTICLE AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

**Dans toute la zone AUc :**

- ◆ Toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUc2 ne sont pas remplies,
- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone,
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception de locaux de gardiennage
- ◆ Les constructions et installations agricoles soumises à distances réciproques (article L. 111-3 du Code Rural),
- ◆ 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 dépôts de véhicules,
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUc2,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUc2,

**En secteur AUcs :**

- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et agricoles.

**En secteur AUcp :**

- ◆ Les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces de détail.

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions particulières mais non soumises aux conditions du paragraphe III ci-après :

- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ◆ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative,

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

**Dans toute la zone AUc :**

- ◆ Les constructions à usage d'activités économiques correspondant à la vocation de la zone
- ◆ Les locaux de gardiennage dans la limite de un par unité foncière et à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation 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 AUcs :**

- ◆ Les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces,
- ◆ Les constructions et installations artisanales et de service (y compris avec fonctions de préparation, livraison et vente), à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

**En secteur AUcp :**

- ◆ Les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt, forestier et agricole non soumises à distances réciproques.

§.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 :

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du **secteur AUcp** et sur une surface d'au moins 1,5 hectares d'un seul tenant sans délaissé inférieur à cette surface dans le **secteur AUcs**.

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

**ARTICLE AUc 3 - Accès et voirie**

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

**ARTICLE AUc 4 - Desserte par les réseaux**

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

**ARTICLE AUc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc 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 et à 15 mètres minimum de l'axe de la RD3.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, ...) de moins d'1 mètre,
- ◆ **En secteur AUcs**, les activités de commerce et d'artisanat avec vitrine et destinés à la vente aux particuliers peuvent s'implanter sur l'alignement.
- ◆ 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 AUc 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 en limite séparative sinon en retrait d'au moins 4 mètres,
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons,...) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AUc 9 - Emprise au sol**

**En secteur AUcs** : elle est limitée à 50% de l'unité foncière.

**En secteur AUcp** : elle n'est pas réglementée.

### **ARTICLE AUc 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

**En secteur AUcs :** La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout et de 9 mètres au faitage.

**En secteur AUcp :** La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'égout, hors éléments techniques (silos, ...).

### **ARTICLE AUc 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.

**En secteur AUcs :**

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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'hubriserie.

- **Ouvertures, menuiseries**

Non réglementé

- **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 maçonnes 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite d'1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

#### **En secteur AUcp :**

- ◆ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires sont interdits en façade.

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

- ◆ Aucun type de toiture n'est imposé. La pente maximum est de 40 %. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. La couverture, quelque soit son type, sera de couleur gris soutenu ou brun ocre.

- ◆ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.

- ◆ Les clôtures, sur les voies publiques ou privées, sont constituées d'un muret (mur bahut) de 0.30 à 0.50 mètres de hauteur. Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Elles devront être doublées par une haie côté voirie. Les clôtures sur limites séparatives sont libres.

La clôture et la haie ne pourront dépasser 1.80 mètres de hauteur. Cependant, la clôture pourra atteindre 2.60 mètres de haut si des impératifs de sécurité le justifient.

#### **ARTICLE AUc 12 - Stationnement**

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

Cependant, ces places doivent obligatoirement être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération. De plus, dans chaque secteur, des places de stationnements communes hors lots privatifs doivent être prévues.

#### **ARTICLE AUc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

De plus :

- **Dans le secteur AUcs**, au moins 20% de la surface doit être plantée.
- **Dans le secteur AUcp**, le rideau d'arbres bordant la voie communale de desserte doit être maintenu, remplacé ou complété de façon continue, sauf aux entrées dans le secteur où une discontinuité inférieure à 10 mètres est admise.

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

**ARTICLE AUc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Néant.

- ♦ Les locaux de gardiennage sont limités à un par unité foncière et à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**En secteur AUcs**, aucun bâtiment ne pourra dépasser 1 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



# 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

### **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 aux équipements collectifs,
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent 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,
- ◆ 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,
- ◆ **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, aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

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

Sont admis :

**Pour l'ensemble de la zone A :**

- ◆ La reconstruction des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination,
- ◆ 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 sans constructions, nécessaires à l'exploitation agricole,

**Pour la zone Ac exclusivement :**

- ◆ Les installations et constructions nécessaires à des équipements 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,

**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.

#### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Cependant, pour les secteurs Ac, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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 5 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales.
- ♦ 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 4 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 ou rouge mate. 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 bois ou 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.

#### **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 - 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 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**

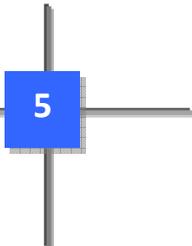
#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités**

La surface de plancher de chaque logement de fonction ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup>.



# Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"



## 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.

### 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 directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations pastorales,
- ◆ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent 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 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,

## **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 après sinistre, à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- ◆ 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, 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,
- ◆ 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.

#### **ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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 5 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ 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 4 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 maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout.

#### **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 leur 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 mètres 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 ou rouge mate. 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 bois ou 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.

### **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 MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Nn 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher par unité foncière.

## 2. Zones Np et Nc

**Caractère dominant de la zone : zones où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural,**

Les zones **Np** et **Nc** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions intéressantes sur le plan patrimonial et/ou architectural qu'il convient de préserver.

La servitude L 123-1-5-7° s'applique sur toute la zone au titre de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

**Np** : correspond à des bâtiments anciens, peu ou pas remaniés, ayant un intérêt architectural et patrimonial, généralement des corps de ferme n'ayant plus d'usage agricole, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination, dans le volume existant, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

**Nc** : correspond à des bâtiments anciens, peu ou pas remaniés, ayant un intérêt architectural et patrimonial où la réhabilitation du bâti est autorisée pour son intérêt patrimonial, mais sans création de logement ni d'activités du fait de la difficulté de desserte par les voiries et réseaux.

La liste des secteurs concernés est la suivante (n° sur les documents graphiques, surface en hectares) :

1	Np	La Fraiche	0,08
2	Np	La Fraiche	0,43
3	Np	La Fraiche	0,23
4	Np	La Fraiche	0,23
5	Np	La Fraiche	0,18
6	Np	Le Colombier	0,10
7	Np	La Clède	0,11
8	Np	Les Plaines	0,19
9	Np	Les Couestes	0,12
10	Np	Aco de Lombard Bas	0,16
11	Np	Les Lombards	0,19
12	Np	Les Lombards	0,08
13	Np	Le Verger	0,12
14	Np	Le Verger	0,19
15	Np	Le Verger	0,16
16	Np	Saint-Martin	0,24
17	Np	Pré de Saule	0,22
18	Np	Campanelle	0,11
19	Np	Hubac de Chandourène	0,10
20	Np	Hubac de Chandourène	0,06
21	Np	Pigeonnier Parc Rural	0,01
22	Np	Bergerie Parc Rural	0,04
23	Np	Les Plaines	0,17
1	Nc	Les Plaines	0,03
2	Nc	Les Lombards	0,01
3	Nc	Les Lombards	0,02
4	Nc	Le Verger	0,01
5	Nc	Saint-Martin	0,01
6	Nc	Chapelle Parc Rural	0,03
7	Nc	Aco des Lombards	0,03
8	Nc	La Fraiche	0,03

### SECTION 1

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

##### ARTICLE Np/Nc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Np/Nc 2,
- ◆ 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 habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,

- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Np/Nc 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.

**En zone Np :** les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et des évolutions des constructions limitativement énumérées à l'article Np/Nc 2,

**En zone Nc :** les constructions de toute nature et la création de logements, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanats ou d'industries et de toute activité nécessitant une présence humaine permanente. Seule la restauration de la construction existante est autorisée.

### **ARTICLE Np/Nc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les deux zones Np et Nc, 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.

**En zone Np :** le changement de destination ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L.111-3) (à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel), avec une seule extension possible dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans les conditions définies à l'article Np/Nc 11,

- ♦ 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.

**En zone Nc :** la restauration dans le style traditionnel à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L.111-3) (à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel) sans création de logement ni d'activité à occupation humaine permanente.

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

### **ARTICLE Np/Nc 3 - Accès et voirie**

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

**Pour la zone Nc :** Les terrains non desservis par des voies routières ne sont pas destinés à l'être.

#### **ARTICLE Np/Nc 4 - Desserte par les réseaux**

**En zone Nc**, les terrains ne sont pas desservis et ne sont pas destinés à être desservis par les réseaux publics.

#### **En zone Np :**

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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera 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 règlementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assure 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.

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

#### **ARTICLE Np/Nc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**En zone Np exclusivement :** Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE Np/Nc 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 liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

#### **ARTICLE Np/Nc 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 liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

- ◆ Les constructions patrimoniales, même en cas de reconstruction, doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol.
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

**ARTICLE Np/Nc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions patrimoniales doivent s'implanter dans le périmètre de la construction existante.

**ARTICLE Np/Nc 9 - Emprise au sol**

Les constructions patrimoniales, en cas de reconstruction après sinistre, sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

**ARTICLE Np/Nc 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout.

**En zone Np** : Pour les constructions patrimoniales, la hauteur à l'égout doit être identique à l'existant avec une tolérance de plus ou moins 0,50 mètres.

**En zone Nc** : Pour les restaurations, aménagements et reconstruction, si elle est autorisée, la hauteur est celle du bâtiment existant avant travaux.

**ARTICLE Np/Nc 11 - Aspect extérieur**

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

- ◆ L'architecture traditionnelle des constructions est respectée. Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU. Si des éléments traditionnels ont été remplacés ou ont été profondément remaniés, ils ne peuvent servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés. Par défaut, les règles de l'article Ua11 s'appliquent.

**ARTICLE Np/Nc 12 - Stationnement**

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

**En zone Nc**: non règlementé.

**En zone Np** : Ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

**ARTICLE Np/Nc 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés**

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

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

**ARTICLE Np/Nc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Non réglementé pour les équipements et constructions publics

Pour les autres constructions :

**En zone Np**, la surface de plancher aménagée ou créée doit être entièrement située dans le volume existant. La reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (art. L.111-3), si elle est autorisée, doit être entièrement située dans le volume de la construction initiale. Il est toléré une seule extension dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans le respect de l'article Np/Nc11

**En zone Nc**, aucune création de surface de plancher supplémentaire n'est autorisée.

### 3. Zones Nh et Ne

**Caractère dominant des zones : Zones comportant du logement isolé et/ou une activité économique, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole.**

Les zones **Nh/Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions à usage de logement seul (**Nh**) ou d'activité économique avec ou sans logement (**Ne**) qui n'ont pas de vocation à se développer. Sous certaines conditions, une évolution mesurée est tolérée.

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

La liste des secteurs concernés est la suivante (n° sur les documents graphiques, surface en hectares) :

1	Nh	Gaudichard	0,12
2	Nh	Gaudichard	0,16
3	Nh	La Fraiche	0,17
4	Nh	La Clède	0,05
5	Nh	Les Plaines	0,15
7	Nh	Aco de Lombard	0,09
8	Nh	Le Reynard	0,39
9	Nh	Saint-Martin	0,23
10	Nh	Saint-Martin	0,41

11	Nh	Le Villard	0,21
12	Nh	La Clede	0,32
13	Nh	Chandourène	0,43
14	Nh	Sous la clede	0,13
15	Nh	Saint-Martin	0,17
1	Ne	Le Plantier	0,33
2	Ne	Maison Gassendi	0,37
3	Ne	Hubac Chandourène	0,28

#### SECTION 1

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

##### ARTICLE Nh/Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ◆ La création de logements,
- ◆ Le changement de destination des constructions non conforme à la vocation de la zone, au-delà des limites définies dans l'article Nh/Ne 14,
- ◆ Les constructions de toute nature exceptées celles nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh/Ne 2,
- ◆ 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 ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nh/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 Nh/Ne 2,

#### **ARTICLE Nh/Ne 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les deux zones Nh et Ne, 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 à des équipements collectifs ou à des services publics
- ♦ L'extension mesurée des habitations et celle des activités économiques et la création d'une annexe sont seules autorisées, dans les limites définies à l'article Nh/Ne14,
- ♦ 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,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ L'article Nh/Ne 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

#### **En secteur Ne :**

- ♦ La démolition/reconstruction des bâtiments d'activités existants dont l'état ne permet pas directement la réutilisation, dans les limites de surface fixé à l'article Nh/Ne 14.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh/Ne 3 - Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent, les dispositions figurant au §.II. Voiries, sont aussi 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 Nh/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 Nh/Ne 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Cependant, en l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE Nh/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 liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe 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 Nh/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 inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. 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 Nh/Ne 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh/Ne 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh/Ne 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout. 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 Nh/Ne 11 - Aspect extérieur**

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

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

### **ARTICLE Nh/Ne 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 Nh/Ne 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh/Ne 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

##### **Dans les zones Nh et Ne :**

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe est autorisée dans les limites suivantes :
  - 25 m<sup>2</sup> au total de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher",
  - 2,60 m de haut maximum.
  - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
  - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

##### **Dans les zones Ne :**

L'extension des bâtiments à vocation d'activités est autorisée dans les limites suivantes :

- extension maximale de 30% par rapport aux surfaces existantes à l'approbation du PLU de la surface de plancher et de l'emprise au sol (pour les constructions sans "surface de plancher"),

## 4. 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** : où le camping est admis sous forme d'aire naturelle de camping

**Nt** : où sont autorisées des activités touristiques

- **Ntc** : à vocation culturelle (Maison Gassendi) (Nt n°2 sur le document graphique)
- **Ntr** : à vocation de loisirs (Parc Rural) (Nt n°1 sur le document graphique)

### **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 Ntr**, sont interdits toutes constructions et les hébergements de toute nature.
- ♦ **En secteur Ntc**, sont interdits toutes constructions autres que celles précisées à l'article Ncc/Nt2 et les hébergements de toute nature.

##### **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 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,

**En secteur Ncc :**

- ◆ Les terrains aménagés pour le camping sous forme d'aires naturelles de camping limitées à 20 emplacements.
- ◆ Les constructions exclusivement liées et nécessaires à l'activité de camping dans les conditions précisées à l'article Ncc/Nt14.

**En secteur Nt :**

- ◆ Les aménagements et installations à caractère agricole sans constructions dans les conditions définies à l'article Ncc/Nt14,

**En secteur Ntr**

- ◆ La restauration des constructions existantes sans accroissement de leur surface de plancher ni changement de leur aspect extérieur.

**En secteur Ntc**

- ◆ Les constructions nécessaires à la mise en valeur touristique et culturelle en lien avec Gassendi.

§.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, complétées par :

§ .I. Eau potable

- ◆ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.
- ◆ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### §. III. Electricité

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **ARTICLE Ncc / Nt 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

- ♦ En l'absence d'assainissement collectif, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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 5 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ 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 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 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 4 m des limites séparatives.
- ♦ 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 maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout.

### **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 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 toitures doivent être composées de deux pentes égales ou avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain ou de quatre pentes.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les tropéziennes sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal ou romaines couleur terre cuite à ocre.

- Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue) ou en enduit.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie.

- Ouvertures, menuiseries

Non réglementé

- 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 maçonnées 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 0,40 à 0,60 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.

Si le PPR impose des hauteurs de murets inférieures, le muret sera limité à la hauteur autorisée par le PPR.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une occultation à claire voie en bois ou métallique, dans la limite d'1,60 mètres de haut. Les haies de même hauteur sont également autorisées. Tout autre matériaux pare-vue est exclu.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1.80 mètres.

- Divers

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

**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 MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ncc / Nt 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

**En secteur Ncc :**

- 1 logement de fonction dans le secteur, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, une extension de 25 m<sup>2</sup> est admise une fois.

**En secteur Ntr :** Les autres constructions (équipements publics) sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher, par unité foncière.

**En secteur Ntc :** Les constructions sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ne constituant pas une surface de plancher, par unité foncière



# 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".

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface de plancher et l'emprise au sol susceptibles d'être bâties sur ce terrain.

### 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 résidante 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

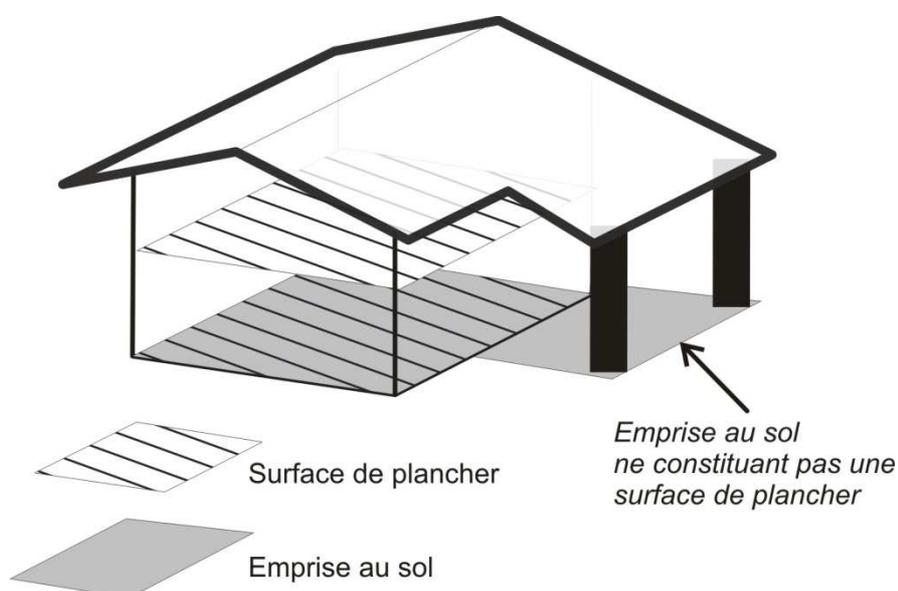
*(décret . n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)*

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 :

## Règlement - Annexes

- 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

# haies et clôtures végétales

## dispositions



haie mitoyenne

double haie  
+ grillageplante grimpante  
sur support

## principales espèces à utiliser

### region provençale

lilas  
cognassier  
figuier  
grenadier  
romarin  
troène de californie  
cyprés vert  
kimbous

### region de montagne

haie champêtre  
composée d'espèces  
locales : aubépine,  
noisetier, prunier  
érable...  
lilas  
troène commun  
canis, groenlän

plantes grimpantes : bignone, clematite, lierre, vigne, chèvre-feuille...

à cette liste d'espèces locales ou bien adaptées on peut ajouter une grande variété d'arbustes à fleurs, des arbustes à feuilles persistantes (cotoneasters...), et certains résineux pour une protection hivernale contre le vent (pin d'Alep, cyprés de l'Arizonna...)

on les trouvera chez les pépiniéristes locaux, en conteneurs de 3 litres ou, en jeunes plants, à racines nues chez des grossistes. Ils seront plantés avec un écartement de 0,50 m à 1 m. Le sol sera recouvert d'une abondante couche de débris végétaux (paille, écorces...) ou avec un film plastique noir afin de faciliter leur croissance.

## 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 :

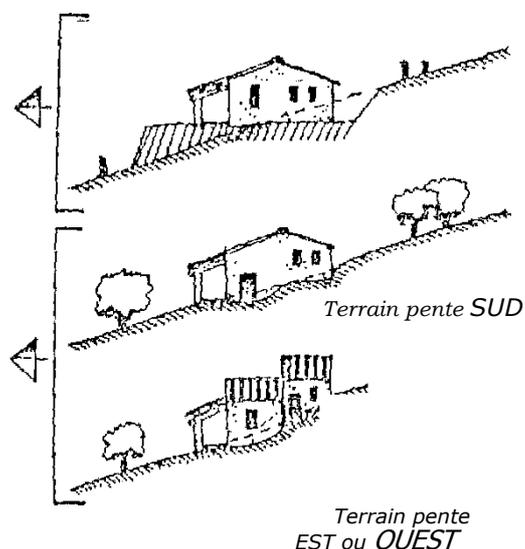
### CONSEILS GENERAUX :

- 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 régaliée sur le sel. 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 da 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



### 3. Nuancier Façades

#### Tons saturés



O90 – Brique naturelle



O80 – Terre orange



O70 – Ocre clair



T70 – Terre beige



J70 – Jaune ocre



J60 – Jaune pollen



J50 – Jaune paille



J30 – Jaune opale

**Tons clairs**



O50 – Beige rose



R20 – Sable rose



T20 – Sable clair



O30 – Beige orange



T50 – Terre de sable



O10 – Sable



J39 – Sable athène



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale