

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **LA BÂTIE-NEUVE**

Hautes-Alpes

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

PLU initial

Approuvé les 6 Novembre 2013 et 19 Décembre 2013

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 22 Février 2016

Joël BONNAFFOUX, Maire



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	9
1. ZONE UA	9
2. ZONE UB	14
3. ZONE UC	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	21
1. ZONES AU _B	21
2. ZONE AU _F	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	31
1. ZONE A	31
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	37
1. ZONE NN	37
2. ZONE NP	42
3. ZONES NH ET NE.....	46
4. ZONE NL.....	50
ANNEXES.....	53
1. QUELQUES DEFINITIONS	53
2. RECOMMANDATIONS	55
3 NUANCIER.....	57

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de la **Bâtie-Neuve**.

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, divisée en trois secteurs :
 - o **Ub1** : première couronne dense
 - o **Ub2** : développement urbain, raccordé à l'assainissement collectif
 - o **Ub3** : développement urbain, non raccordé à l'assainissement collectif

Uc : zone de développement économique.

Les zones à urbaniser : AU

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

AUb : zones à dominante d'habitat

AUba : secteur nécessitant une opération d'aménagement.

AUbae : secteur nécessitant la réalisation préalable d'équipements et d'une opération d'aménagement d'ensemble,

AUf : zone d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU, divisée en deux secteurs :

- **AUfb** : à vocation d'habitat et de fonctions centrales
- **AUfc** : à vocation de développement économique

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 : zones naturelles où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural avec changement de destination autorisé.

Nh/Ne : zones comportant du logement isolé et/ou une activité économique, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole.

- **Nh** : zones où existent des habitations isolées avec extension mesurée possible, sans création de logement
- **Ne** : zones où existe une activité économique isolée avec extension mesurée possible.

Nl : zone naturelle à vocation sportive et de loisirs

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 (Juillet 2012) - cf. annexe 54 - 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 19 Octobre 2004 est annexé au PLU (Annexe 53 - Servitudes). 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, gendarmerie, 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.
- **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 Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme avec prescriptions particulières (en zone Ua), est interdite toute construction nouvelle. De plus, la servitude L.123-1-5-7° s'applique sur toutes les zones Ua et Np au titre de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - Rappels

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

♦ 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 suiv.).

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 lorsqu'il existe.

- ◆ 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 lorsqu'il existe. 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.

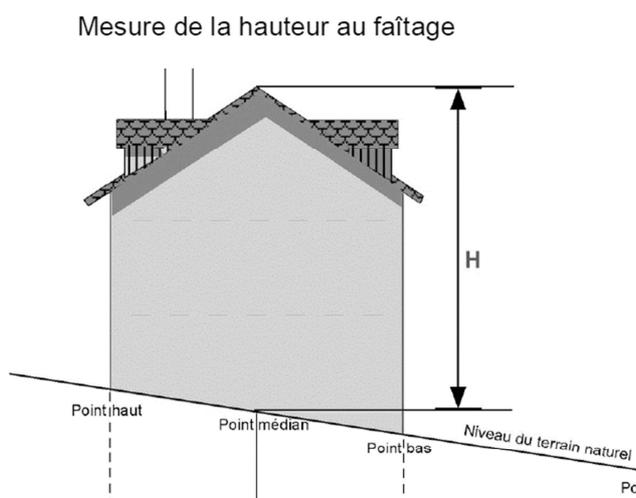
- ◆ Les constructions, aménagements et installations ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux

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,

Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

- ♦ En cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade se mesure en sa partie médiane. Si cette façade a une longueur supérieure à 10 m, elle est décomposée en éléments successifs de 10 m au maximum, la hauteur maximale se vérifiant alors en partie médiane de chaque élément.



S'il n'est pas possible de mesurer une hauteur moyenne au milieu de la façade de l'immeuble, c'est la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction qui définit sa hauteur, ouvrages techniques et autres superstructures exclus

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^{er} du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement (parties législative et réglementaire).

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

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

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

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

§.I. Dispositions générales

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

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

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

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

§.II. Dispositions particulières

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

§ III. Exceptions

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

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

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

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

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

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

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.

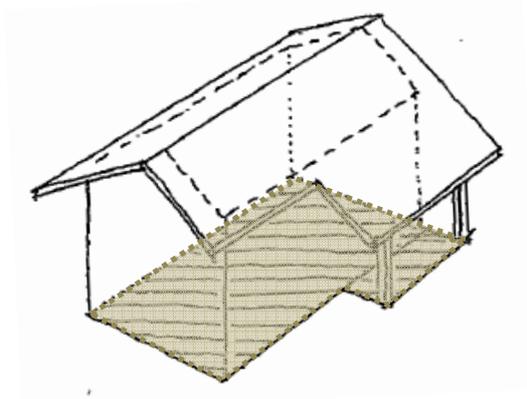
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

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

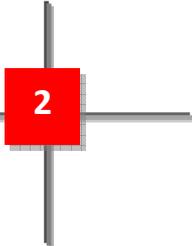
ARTICLE 14 - Emprise au sol

Sauf disposition contraire figurant à l'article 9 du règlement de chaque zone, les dispositions suivantes s'appliquent : L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature de façades tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur totale des murs extérieurs.



Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"



1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant au centre ancien où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...)

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. La servitude L.123-1-5-7° avec prescriptions s'applique sur une partie du secteur Ua du Chef-lieu (cf. documents graphiques). Y sont interdites les constructions nouvelles, les extensions en dehors du volume existant et les terrasses tropéziennes.

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, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2,
- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ◆ 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 Ua 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 Ua2,

Dans la partie du secteur Ua du Chef-lieu **soumise à servitude L.123-1-5-7° avec prescriptions**, toute construction nouvelle est interdite ainsi que toute extension en dehors du volume existant.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ L'aménagement avec extension mesurée de l'activité agricole limitée à 10% pour mise aux normes,
- ◆ 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 terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf dispositions contraires suivantes :

- ◆ L'assainissement collectif n'est pas obligatoire pour les secteurs des Aubins et de Bres.

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. En cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité 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,
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre, et situés au-dessus de 4,50m de hauteur.

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 inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Cependant, les constructions principales de moins de 10m de longueur de façade ont au moins un pignon sur limite séparative menant à la voie,

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

Non règlementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale des constructions doit être compatible avec celle des constructions voisines. Elle ne peut excéder la plus grande hauteur des bâtiments voisins à la date d'approbation du PLU.

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

Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est supérieure à 65 %. Les toitures terrasses sont interdites. Sont admises les tuiles écaille et les tuiles plates, de couleur terre cuite et les matériaux de même aspect et de mêmes teintes.

Les toitures terrasse sont interdits. En dehors de la partie de la zone Ua du chef-lieu couverte par la servitude L.123-1-5-7° avec prescriptions, sont tolérées les " tropéziennes" (terrasse découpée dans la toiture) avec au moins un mètre de toiture conservée sur chacun des quatre cotés et une surface inférieure au quart du pan de toiture concerné.

Les ouvertures en toiture sont autorisées ponctuellement et doivent être conformes aux indications en annexe. Elles doivent être en harmonie avec l'architecture de la construction et ne pas dépasser les dimensions suivantes : 130 cm de haut et 100 cm de large.

- Les façades

Les façades sont en maçonnerie et traitées dans les teintes conformes au nuancier ou en pierre apparente. Les teintes de façades devront être conformes au nuancier joint en annexe. Le bois est admis en partie haute de chaque pignon sur moins de 30 % de leur surface.

- Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les menuiseries doivent être en harmonie avec les façades. Les ouvertures sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables). Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois, couleur naturelle ou peints. Au moins un tiers de la surface des portes doit être constituée de panneaux bois.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple ou en bois avec lisse haute et basse et barreaudage vertical 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 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 mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,60m et 1 mètre (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.

Cependant :

- Ce mur peut aussi être en pierres apparentes quel que soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- Ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre une hauteur maximum de 1,80 mètre si des murs de clôture de hauteur équivalente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.

Il peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures entre voisins doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et ne pas dépasser 1,80m.

- Divers

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient dans le plan de toiture. Leurs dimensions et positions doivent correspondre aux fenêtres.

Sont interdits tous éléments saillants en façade, visible depuis l'espace public, hormis les appuis de fenêtre et les balcons. Une tolérance de 15 cm de saillie est acceptée pour les éléments techniques de moins de 200 cm².

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I 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 - Surfaces et densités

Non réglementé.

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 collectifs et d'intérêt général,...).

La zone est subdivisée en trois secteurs :

Ub1 : première couronne dense

Ub2 : développement urbain, raccordé à l'assainissement collectif

Ub3 : développement urbain, non raccordé à l'assainissement collectif

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

Dans toute la zone Ub :

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations agricoles en Ub1,
- ♦ 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 Ub 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 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.
- ♦ En secteurs Ub2 et Ub3, l'aménagement avec extension mesurée (dans la limite de 10% des surfaces existantes à l'approbation du PLU) et la mise aux normes de bâtiments agricoles,

♦ 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,

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 sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ub3.

En secteur Ub3, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Cependant, en secteur **Ub3**, le terrain doit permettre un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

♦ 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 inférieure 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'un 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

Non règlementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

En Ub1 : non règlementé.

En Ub2, Ub3 : L'emprise au sol de tous les bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain sauf pour les constructions destinées aux services publics et d'intérêt général.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur des constructions ne peut excéder : 11 mètres mesurés au faîtage en Ub1 et 9 mètres au faîtage en Ub2 et Ub3.

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. 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.

La pente des toitures est supérieure à 50 %.

Les toitures sont couvertes de couleur terre cuite ou gris lauze, en harmonie avec le voisinage. La tôle bac n'est pas autorisée en dessous de la cote 960.

Les toitures terrasse sont interdits. Sont tolérées les " tropéziennes" (terrasse découpée dans la toiture) avec au moins un mètre de toiture conservée sur chacun des quatre cotés et une surface inférieure au quart du pan de toiture concerné.

- Les façades

Les façades doivent en harmonie avec le voisinage. Les teintes de façades devront être conformes au nuancier joint en annexe. L'utilisation du blanc est interdite. En zone **Ub1**, le bois apparent est interdit.

En zone **Ub2 et Ub3**, le bois est autorisé sur 20% des façades dans des teintes naturelles.

En zone **Ub 2 et Ub3**, au-dessus de la cote 960, les chalets en bois sont autorisés (pas de rondins, teintes naturelles) sur soubassement maçonné.

- 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.

Les murs cyclopéens sont interdits.

- Les abris de jardins

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

- 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 m à 0.60 m de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu).

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide peint ou revêtu ou d'une barrière en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation.

Les clôtures entre voisins doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et ne pas dépasser 1,80m.

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.

Au moins 50 % de la surface des espaces libres de constructions doit être de pleine terre et végétalisée (non imperméabilisé).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

3. Zone Uc

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

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités économiques (activités industrielles, commerciales, artisanales,...) et aux équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION 1

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

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ L'extension de constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone dans les conditions fixées à l'article Uc 14.
- ◆ 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

CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum de 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 Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions peuvent s'implanter soit, en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines, soit 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 Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

♦ La hauteur maximum des constructions ne doit pas être supérieure à 11 mètres maximum, (hors superstructures techniques), sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant qui peut conserver la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

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

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

Les constructions doivent présenter un aspect fini, de couleurs discrètes. La toiture est libre, de pente inférieure à 40%.

ARTICLE Uc 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE Uc 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - Surfaces et densités

L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ne peut intervenir qu'une seule fois et ne peut excéder 25 m² de surface de plancher.

Les locaux de gardiennage sont limités à un par unité foncière, de 20 m² maximum de surface de plancher.

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

3

1. Zones AUb

Caractère dominant des zones : Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables. Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes sont possibles.

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

AUba : zone à dominante d'habitat soumise à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

N°	Type	Localisation	Surf (ha)
1	AUba	Les Borels	0,31
2	AUba	Les Cellettes	1,36
3	AUba	Champ de Merle	2,12
4	AUba	Les Borels	0,48
5	AUba	Pré Lacle	0,50

AUbae: zone à dominante d'habitat soumise à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements

N°	Type	Localisation	Surf (ha)
6	AUbae	Pré Guillaumette	0,61
7	AUbae	Pré Guillaumette	1,44
8	AUbae	Pré Guillaumette	0,60
10	AUbae	Césarès	0,92

- Condition d'équipement

L'ouverture à l'urbanisation, quand il y a condition d'équipements (et sous réserve des autres conditions préalables) a lieu après réalisation de tous les équipements extérieurs nécessaires au sous-secteur (par exemple : réservoir d'eau, renforcement de l'adduction d'eau, élargissement de voirie ...) et, à l'intérieur du sous-secteur, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux de desserte interne.

Les équipements concernés sont les suivants (cf. n° sur les documents graphiques, cf. également le dossier 3) :

N° plan	Secteur	Localisation	Voirie		Eau ressource/ réservoir	Assainissement			Opération d'aménagement d'ensemble
			externe	interne		Réseau	STEP	Date prévue	
6	AUbae	Pré Guillaumette	X						X
7	AUbae	Pré Guillaumette	X						X
8	AUbae	Pré Guillaumette	X						X
10	AUbae	Césarès	X	X		X	X	2015/2016	X

- Condition d'opération d'aménagement d'ensemble

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

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 constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'Article AUB2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, agricoles, forestières et 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,
- ♦ 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 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 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,
- ♦ L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites fixées à l'article AUB 14,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels,

§.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 nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, les constructions à usage de commerces et les constructions à usage d'entrepôts,
- ◆ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ◆ Les aires de jeux et de sports.
- ◆ Les installations classées au titre de 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,

§.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

Dans l'ensemble de la zone AUb, la densité minimum de logements est à 12 constructions à l'hectare de terrain disponible.

Ce taux s'applique à chaque opération pour les secteurs AUba et AUbae

◆ **En secteurs AUbae :**

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. Les conditions d'assainissement des eaux usées sont strictes dans les zones d'assainissement collectif : les autorisations ne peuvent être délivrées que si les réseaux de collecte et les dispositifs d'assainissement sont réalisés et conformes.

◆ **En secteurs AUba et AUbae :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant soit sur la totalité du secteur soit sur des surfaces minimum d'un seul tenant d'au moins 6000 m². L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé inférieur à cette surface et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant.

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 règlementé mais les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter portant sur des surfaces minimum d'un seul tenant d'au moins 6000 m².

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies,
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,

ARTICLE 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 inférieure 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'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

Non règlementé.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de tous les bâtiments ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain sauf pour les constructions destinées aux services publics et d'intérêt général.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder : 9 mètres.

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. 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.

La pente des toitures est supérieure à 50 %.

Les toitures sont couvertes de couleur terre cuite ou gris lauze, en harmonie avec le voisinage. La tôle bac n'est pas autorisée en dessous de la cote 960.

Les toitures terrasse sont interdits. Sont tolérées les " tropéziennes" (terrasse découpée dans la toiture) avec au moins un mètre de toiture conservée sur chacun des quatre cotés et une surface inférieure au quart du pan de toiture concerné.

- **Les façades**

Les façades doivent en harmonie avec le voisinage. Les teintes de façades devront être conformes au nuancier joint en annexe. L'utilisation du blanc est interdite. Le bois est autorisé sur 20% des façades dans des teintes naturelles.

Au-dessus de la cote 960, les chalets en bois sont autorisés (pas de rondins, teintes naturelles) sur soubassement maçonné.

- **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.

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 m à 0.60 m de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu).

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide peint ou revêtu ou d'une barrière en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation.

Les clôtures entre voisins doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et ne pas dépasser 1,80m.

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations.

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

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

Au moins 50 % de la surface des espaces libres de constructions doit être de pleine terre et végétalisé (non imperméabilisé).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - Surfaces et densités

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Logements

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 35 m² 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 m² 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",
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.

La création de logements supplémentaires est interdite.

Activités économiques

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

- extension maximale de 50% de la surface de plancher et de l'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher" existante à l'approbation du PLU,

2. Zone AUf

Caractère dominant de la zone : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement, après modification ou révision du PLU.

Elle est divisée en deux secteurs :

- AUfb : à vocation d'habitat et de fonctions centrales
- AUfc : à vocation de développement économique

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt général indispensables.

SECTION 1

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

ARTICLE AUf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les aménagements, installations et constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée, à l'exception de ceux autorisées sous condition à l'article AUf 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 parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'Article AUf 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 AUf2,

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

Sont admis :

- ◆ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ◆ 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,
- ◆ L'adaptation des constructions existantes à l'approbation du PLU, dans les limites fixées à l'article AUf 14.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE AUf 4 – Desserte par les réseaux

La zone n'est pas destinée à être équipée.

ARTICLE AUf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet 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.

ARTICLE AUf 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 3 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 AUf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUf 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUf 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder : 11 mètres.

ARTICLE AUf 11 - Aspect extérieur

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

L'aspect extérieur de constructions doit être compatible avec les dispositions de l'article Ub 11 du Titre II.

ARTICLE AUf 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE AUf 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 AUf 14 - Surfaces et densités

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Logements

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 35 m² 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 m² 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",
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.

La création de logements supplémentaires est interdite.

Activités économiques

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

- extension maximale de 50% de la surface de plancher et de l'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher" existante à l'approbation du PLU,

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, à l'exception des chalets d'alpage indiqués sur les documents graphiques,
- ◆ 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 :

- ◆ 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 terrestres 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 liés à l'exploitation agricole (y compris leurs annexes) et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, et l'accueil touristique nécessaire et directement liés à une exploitation agricole, 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.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

Pour le secteur Aa, la desserte par les réseaux est sans objet.

En secteur Ac, les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE A 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 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 4 mètres de l'axe des chemins, 7 mètres de l'axe des voies communales, 15 mètres de l'axe des routes départementales et le long des routes à grande circulation cette distance est portée à 75 mètres pour les habitations et à 25 mètres pour les autres constructions,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

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 inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU. En cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines. En dehors des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU, elles peuvent s'implanter sur limites.
- ♦ 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)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions,
- ♦ Elle n'est pas réglementée 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.

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 (à l'exception des serres) 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% soit cylindriques. Les bâches sont interdites en couverture. Les toitures sont rouge mate.

Les panneaux solaires sont autorisés.

- Les façades

- ◆ L'utilisation du bois couleur naturelle est recommandée.

- ◆ 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 bardages métalliques et enduits finis sont autorisés.

- ◆ Les matériaux bruts apparents sont interdits (parpaings, briques, ...).

- ◆ 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 - Surfaces et densités

- ♦ La surface de plancher des constructions liées à l'hébergement ne doit pas dépasser :
 - 150 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole
 - 200 m² pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc,...), exclusivement dans les bâtiments anciens. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 2 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m² par gîte,
 - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

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

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

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, exceptées ceux directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou liés à l'exploitation forestière ou des énergies renouvelables (sous réserve des conditions fixées à l'article Nn2) ou liés 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 à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, ou destinés uniquement à la réception de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- ◆ 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 Nn 2,
- ◆ 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 Nn 2,
- ◆ 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 installations de production d'énergie renouvelable, à l'exception des éoliennes et des parcs photovoltaïques au sol de plus de 3kwc
- ◆ 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 ou pastorale,
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée. 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 9 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

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

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

La zone Nn n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'y est envisagé ni création ni extension ni renforcement des réseaux.

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 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. 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 (à déclarer en mairie).

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 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 4 mètres de l'axe des chemins.

Cette distance est portée à 7 mètres de l'axe des voies communales, à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales de desserte et, pour les routes à grande circulation, 25 mètres de l'axe et 75 mètres pour les logements. 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 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.

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 inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU. En cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines. En dehors des limites séparatives constituant des limites de zone U et AU, elles peuvent s'implanter sur limites.

♦ 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 totale ne doit pas excéder 8 mètres,
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

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

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

A. Cas général

Il concerne 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.

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 (à l'exception des serres) 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% soit cylindriques. Les bâches sont interdites en couverture. Les toitures sont rouge mate.

Les panneaux solaires sont autorisés.

- Les façades

- ♦ L'utilisation du bois couleur naturelle est recommandée.

- ♦ 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 bardages métalliques et enduits finis sont autorisés.

- ♦ Les matériaux bruts apparents sont interdits (parpaings, briques, ...).

- ♦ 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 - Surfaces et densités

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

2. Zone Np

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

La zone **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.

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

N°	Type	Localisation	Surf (ha)	N°	Type	Localisation	Surf (ha)
1	Np	Montreviol	0,26	8	Np	Les Clots	0,10
2	Np	Montreviol	0,14	9	Np	Les Clots	0,18
3	Np	Montreviol	0,52	10	Np	Saint-Richard	0,20
4	Np	Les Paris	0,20	11	Np	Serre du moulin	0,06
5	Np	Les Bernardes	0,40	12	Np	Champs Blancs	0,11
6	Np	Forest du Pin	0,26	13	Np	Cheminants	0,18
7	Np	Les Petits Marais	0,11				

SECTION 1

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

ARTICLE Np 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 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 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

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

Sont admis :

- ◆ 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), dans les conditions définies à l'article Np 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Np 4 - Desserte par les réseaux

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. 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 (à déclarer en mairie).

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 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 Np 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 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 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, même en cas de reconstruction, 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 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE Np 9 - Emprise au sol

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

ARTICLE Np 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ Pour le cas général, la hauteur est celle de la construction existante avant les travaux. Pour les autres cas (équipement public), la hauteur ne doit pas excéder 8 mètres.

ARTICLE Np 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 12 - Stationnement

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

Les places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Np 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 14 - Surfaces et densités

Pour les constructions patrimoniales, 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.

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.

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

N°	Type	Localisation	N°	Type	Localisation	Surf (ha)	
1	Nh	Montreviol	0,13	13	Nh	Les Oudéouts	0,11
2	Nh	Les Faysses	0,10	14	Nh	Les Oudéouts	0,19
3	Nh	Les Faysses	0,20	15	Nh	Les Oudéouts	0,12
4	Nh	Les Casses	0,03	16	Nh	Champs Blancs	0,09
5	Nh	Les Astiers	0,09	17	Nh	Les Borels	0,27
6	Nh	Saulque et Espagne	0,16	18	Nh	Saint-Pancrace	0,15
7	Nh	Les Ruines	0,18	1	Ne	Garanton	0,38
8	Nh	Champ de Merle	0,22	2	Ne	Garanton - Picocentrale	0,05
9	Nh	Les Amouriers	0,13	3	Ne	Les Amouriers	0,37
10	Nh	Les Brès	0,09	4	Ne	Les Faisses	0,03
11	Nh	Le Vivier	0,25				

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

SECTION 1

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

ARTICLE 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 liées 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.

Sont admises :

- ♦ Les installations et constructions publiques ou d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la zone,
- ♦ L'extension mesurée des habitations et celle des activités et une annexe sont 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.

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.

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 :

- 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. 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. 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 (à déclarer en mairie).

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 doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des chemins, 7 mètres de l'axe des voies communales, 15 mètres de l'axe des routes départementales et le long des routes à grande circulation cette distance est portée à 75 mètres pour les habitations et à 25 mètres pour les autres constructions. 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, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

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

♦ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique - 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 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

Sans objet.

ARTICLE Nh/Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres.

♦ 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 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.

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 implantations - 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 - Surfaces et densités

En secteurs Nh et Ne :

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 35 m² 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 m² 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",
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.

En secteur Ne :

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

- extension maximale de 50% de la surface de plancher et de l'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher" existante à l'approbation du PLU,

4. Zone NI

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

La zone **NI** a vocation à accueillir des activités sportives et de loisirs essentiellement de plein air.

SECTION 1

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

ARTICLE NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les installations et constructions de toute nature excepté celles désignées à l'article NI 2,
- ◆ Le changement de destination des bâtiments existants non conforme à la vocation de la zone,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ 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 NI 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article NI2.

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

Sont admis :

- ◆ Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone,
- ◆ Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs.
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE NI 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE NI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure 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'un mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE NI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE NI 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

ARTICLE NI 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.

Les dispositions de l'article Ub11 au titre du secteur Ub s'appliquent.

Un soin particulier sera porté à l'harmonie des installations et constructions avec le vieux village.

ARTICLE NI 12 - Stationnement

♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE NI 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 NI 14 - Surfaces et densités

La surface de plancher des constructions ne peut dépasser 200 m² 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".

EMPRISE

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.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. article R.420-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des éléments de modénature de façades tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

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 plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

SURFACE DE PLANCHER

(Décret. n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc)

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

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

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

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

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

2. Recommandations

haies et clôtures végétales

dispositions



haie mitoyenne



double haie
+ grillage



plante 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, groenlter

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'Arizonne...)

on les trouvera chez les pépiniéristes locaux, en contenueurs 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.

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

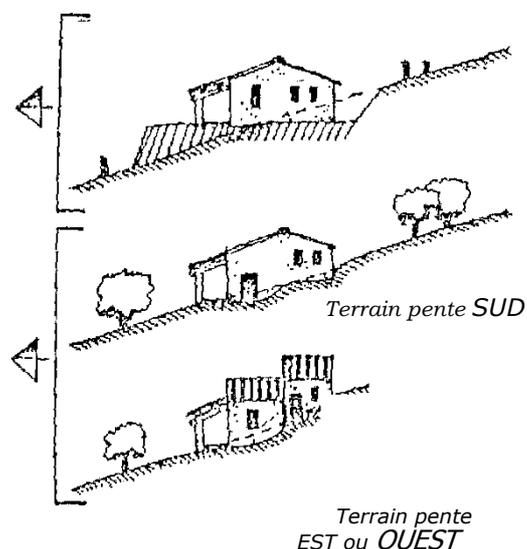
CONSEILS GENERAUX :

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

Tons saturés



R70 – Brique rose



R50 – Vieux rose



O80 – Terre orange



O70 – Ocre clair



T70 – Terre beige



J50 – Jaune paille



J30 – Jaune opale

Tons moyens



O20 – Nacre orange



R60 – Rose soutenu



R10 – Rose nacre



R30 – Rose parme



T80 – Beige



T60 – Terre feutrée



T90 – Terre rosée



R40 – Pétale rose



O60 – Rose orange



O40 - Beige rose pale



J10 – Jaune orange



T10 - Grège



G30 – Gris souris

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



T40 – Sable orange



G00 Blanc naturel