

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **SOURRIBES**

Alpes de Haute-Provence

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

### ELABORATION

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 29 Avril 2013

Pour le Maire empêché, le deuxième adjoint  
**Alain RAVEL**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 19 Mars 2014

Pour le Maire empêché, le deuxième adjoint  
**Alain RAVEL**



*François ESTRANGIN*

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

**EURECAT**  
**Karine CAZETTES**





# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....</b>	<b>11</b>
<b>1. ZONE UA.....</b>	<b>11</b>
<b>2. ZONE UB.....</b>	<b>15</b>
<b>3. ZONE UE.....</b>	<b>19</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>23</b>
<b>1. ZONES AUB .....</b>	<b>23</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>27</b>
<b>1. ZONE A .....</b>	<b>27</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....</b>	<b>33</b>
<b>1. ZONE NN .....</b>	<b>33</b>
<b>2. ZONES NP ET NC .....</b>	<b>37</b>
<b>3. ZONES NH ET NE.....</b>	<b>41</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>45</b>
<b>1. QUELQUES DEFINITIONS .....</b>	<b>45</b>
<b>2. RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>47</b>



# Titre I : Dispositions générales

1

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

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

## 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.
  - Ub(d)** : secteur avec densité minimum (au Village)

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

### Les zones à urbaniser : AU

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

**AUb** : zone à dominante d'habitat, nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble ou la réalisation préalable d'équipements, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**.

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

**AUbe** : zone à dominante d'habitat, nécessitant la réalisation préalable d'équipements.

### Les zones agricoles : A

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

- **Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles.
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements collectifs.
  - o **Ac(e)** : sous-secteur non desservi en eau potable

### Les zones naturelles à protéger : N

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

**Nn** : zone naturelle à protection forte.

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

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

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

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

### 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 (15/03/2014) – 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.

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

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

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

- à l'article L.563-2 du Code de l'Environnement :

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

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

En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages. Aucun écoulement d'eau dans le terrain n'est permis dans les zones de glissement.

Dans les zones inondables définies par l'Atlas des Zones Inondables (AZI),

- le lit mineur est totalement inconstructible
- le lit moyen est inconstructible sauf pour les équipements publics dont la localisation dans la zone est indispensable. L'aménagement des constructions existantes est autorisé à condition de ne pas accroître la vulnérabilité par rapport au risque ni l'occupation humaine.
- le lit majeur est constructible sous réserve que le plancher bas des constructions soit situé à 0,50m au dessus du terrain naturel.

Les constructions nécessitant pour leur sécurité soit des études techniques particulières (par exemple études géotechniques) soit des prescriptions constructives (par exemple murs devant résister à une pression donnée) sont interdites en absence de Plan de Prévention des Risques qui seul peut imposer ce type de règles.

Rappel : l'article Art. L. 111-13 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule : - *Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

## **ARTICLE 5 – Dispositions particulières**

### **§.I. Adaptations mineures**

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

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

### **§.II. Autres dispositions**

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

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

**Les affouillements et exhaussements** liés aux transports concernent tous les types et réseaux de transports et toutes les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

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

- **Bâtiments existants** :

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

- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** :

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

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

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

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

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

- tous les travaux effectués dans un secteur repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. »

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

♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 29 Avril 2013.

♦ 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.). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

#### **ARTICLE 7 - Reconstruction**

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

## **ARTICLE 8 - Accès et voirie**

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

### §.I. Accès

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

### §.II. Voiries

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

## **ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux**

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

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

### §.I. Eau potable

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

### § .II. Assainissement

#### 1) Eaux usées

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

#### 2) Eaux pluviales

- ◆ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.
- ◆ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ◆ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui est mis en place ultérieurement.

### § .III. Autres réseaux

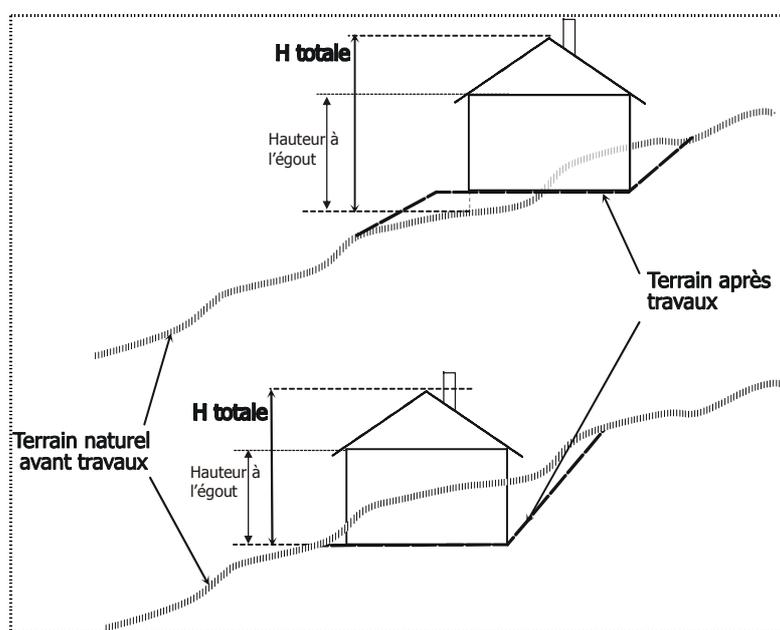
- ◆ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

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

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

- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :
  - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
  - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

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

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

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

### **ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules**

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

#### **§.I. Dispositions générales**

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

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m<sup>2</sup>,

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

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

### §.II. Dispositions particulières

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

### § III. Exceptions

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

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

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

### **ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations**

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 14 – Prise en compte des continuités écologiques**

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

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



# Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

## 1. Zone Ua

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

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

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

### SECTION 1

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

#### ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'alignement des voies ou en continuité avec l'alignement des façades voisines,
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 3 mètres.
- ◆ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial,

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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 maximum des constructions à l'égout du toit est de :
  - 6 mètres en terrain plat
  - 6 mètres côté amont, sur terrain en pente
  - 9 mètres côté aval, sur terrain en pente, dans la limite de l'altitude de l'égout du côté amont

**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 sont de faible pente (de l'ordre de 30%), avec deux pentes principales soit égales soit avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain. Les toitures adossées à un mur dominant peuvent ne comporter qu'une pente. Le faitage est perpendiculaire à la pente. Les toitures terrasse sont interdites. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal apparentes couleur terre cuite.

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

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

- Les façades

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

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'habillage ainsi que pour les abris de jardin de moins de 8 m<sup>2</sup>, qui doivent être dissimulés.

- Ouvertures, menuiseries

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

Les encadrements peuvent être peints.

Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables, pas de Z) en bois, d'aspect bois ou peints dans les tons traditionnels. Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé et que le volet ne soit pas blanc

Les autres éléments de menuiserie sont en bois ou en matériau de même aspect.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,60 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres (sauf si mur existant). Une haie de même hauteur est admise à l'exclusion de tout autre matériau pare-vue.

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

- Divers

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

#### **ARTICLE Ua 12 - Stationnement**

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

Le C.O.S n'est pas 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 nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,...).

La zone comprend un secteur :

**Ub(d)** : secteur avec densité minimum (au Village)

#### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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

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

**Dans le secteur Ub (d)**, les logements sont admis avec la densité minimum de un logement par tranche de 1 000 m<sup>2</sup> de terrain.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 7 mètres de l'axe de la RD 404.

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.
- ♦ Les annexes doivent être accolées sauf impossibilité technique.

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

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit est de :
  - 6 mètres en terrain plat
  - 6 mètres côté amont, sur terrain en pente
  - 9 mètres côté aval, sur terrain en pente, dans la limite de l'altitude de l'égout du côté amont

### **ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

- **Volumétrie**

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

- **Les toitures**

Elles sont de faible pente (de l'ordre de 30%), avec deux pentes principales soit égales soit avec la plus grande pente parallèle à la pente du terrain. Les toitures adossées à un mur dominant peuvent ne comporter qu'une pente. Le faitage est perpendiculaire à la pente. Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de la toiture.

En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal apparentes couleur terre cuite ou de matériaux de même aspect. Les seules ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture, limités à 1,30 m de haut sur 1m de large et en harmonie avec les ouvertures en façade

- **Les façades**

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

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie ainsi que pour les abris de jardin de moins de 8 m<sup>2</sup>, qui doivent être dissimulés.

- **Balcons, garde-corps**

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

- **Les terrassements**

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,60 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres (sauf si mur existant). Une haie de même hauteur est admise à l'exclusion de tout autre matériau pare-vue.

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

- Divers

Les dispositifs solaires seront intégrés à l'architecture.

#### **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.

### **SECTION 3**

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

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

Le C.O.S est fixé à 0.50.

Le COS ne s'applique pas aux équipements publics de moins de 20 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ub (d)**, la densité minimum est d'un logement par tranche de 1.000 m<sup>2</sup> de terrain (par exemple, au moins un logement pour un terrain de 950 m<sup>2</sup>, au moins deux logements pour un terrain de 1.600 m<sup>2</sup>).

### 3. Zone Ue

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

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

#### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ue 2,
- ◆ Les constructions et installation à usage de logement, d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, forestières et à usage d'entrepôts
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements et affouillements du sol soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ue2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone, ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

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

**ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie**

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

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

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

**ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

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

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 7mètres de l'axe de la RD 404.

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

**ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Non règlementé.

**ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit est de :
  - 6 mètres en terrain plat
  - 6 mètres côté amont, sur terrain en pente
  - 9 mètres côté aval, sur terrain en pente, dans la limite de l'altitude de l'égout du côté amont

### **ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

- Volumétrie

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

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

- Divers

Les dispositifs solaires seront intégrés à l'architecture.

### **ARTICLE Ue12 - Stationnement**

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

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

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

Une haie dense bordera la zone au moins sur les trois côtés non limitrophes de la RD 404.

## **SECTION 3**

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

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

Le C.O.S est fixé à 0,50.

Le COS ne s'applique pas aux équipements publics de moins de 20 m<sup>2</sup>.



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

3

## 1. Zones AUb

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

**AUbae** est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition de réalisation d'équipements.

**AUbe** est un secteur à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement.  
Les équipements concernés sont détaillés à l'article AUb 2.

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

### SECTION 1

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

##### ARTICLE AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUb2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUb2.

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

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

- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration,
- ◆ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite fixée à l'article AUb 14.

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

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

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

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

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

- ◆ **Dans les secteurs AUbae**, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur au moins 2500m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

♦ Dans les secteurs AUbae et AUbe,

- les conditions de réseaux sont les suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Voirie	Eau	Assainissement collectif
2	AUbae	Village	Elargissement	X	X
4	AUbe	Village	Elargissement	X	X
5	AUbae	Village	Création de voirie	X	X

- les conditions de densité minimum sont les suivantes :

Un logement par tranche de 1.000 m<sup>2</sup> de terrain disponible hors voies publiques existantes et emplacements réservés (par exemple, au moins trois logements pour un terrain de 2600 m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

### **ARTICLE AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.
- ♦ Les annexes doivent être accolées sauf impossibilité technique.

**ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions à l'égout du toit est de :
  - 6 mètres en terrain plat
  - 6 mètres côté amont, sur terrain en pente
  - 9 mètres côté aval, sur terrain en pente, dans la limite de l'altitude de l'égout du côté amont

**ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur**

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

**ARTICLE AUb 12 - Stationnement**

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

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

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

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S est fixé à 0.50.

Le COS ne s'applique pas aux équipements publics de moins de 20 m<sup>2</sup>.

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

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

# 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
  - **Ac(e)** : sous-secteur non desservi en eau potable

### SECTION 1

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

##### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements collectifs,
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ **En secteur Aa**, toute construction sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- ◆ **En secteur Ac**, toute construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

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

Sont admis :

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

- ◆ La reconstruction des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination,
- ◆ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics indispensables, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ◆ Les aménagements et installations sans constructions, nécessaires à l'exploitation agricole,

### **Pour la zone Ac exclusivement :**

- ◆ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ◆ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction exclusivement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 7 mètres de l'axe. Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

**Pour les secteurs Aa exclusivement :**

♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

**Pour les secteurs Ac exclusivement :**

♦ La hauteur maximum des constructions est de 6 mètres à l'égout pour les habitations et les points de vente et 12 mètres au total pour les autres constructions. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques.

**ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

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

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

**A. Cas général**

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

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

**B. Autres cas**

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

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

- Les volumes

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

- Les toitures

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

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

- Les façades

- ♦ Le bois de préférence, sinon la maçonnerie, la pierre, çle bardage métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".
- ♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ♦ Toute façade de plus de 50 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

#### **ARTICLE A 12 - Stationnement**

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

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

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

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



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

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, excepté ceux directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations pastorales,
- ◆ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- ◆ Les dépôts de véhicules,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 7 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

**ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur**

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

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

**A. Cas général**

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

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

## **B. Autres cas**

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

- Les volumes

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

- Les toitures

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

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

- Les façades

- ♦ Le bois de préférence, sinon la maçonnerie, la pierre, çle bardage métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

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

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

### **ARTICLE Nn 12 - Stationnement**

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

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

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

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

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

- ♦ Les haies doivent être en essences locales ou champêtres,

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

## **SECTION 3**

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

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

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

## 2. Zones Np et Nc

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

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

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

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

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

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

1	Np	La Vière	0,20
2	Np	Château de Beaudument	0,38
1	Nc	Château de Beaudument	0,02
2	Nc	La Combe	0,07

3	Nc	Le Clos	0,02
4	Nc	Le Clos	0,01
5	Nc	Village	0,01
6	Nc	Plan Cibert	0,01

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Np/Nc 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Np/Nc 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE Np/Nc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 7 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

#### **ARTICLE Np/Nc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Les constructions patrimoniales, même en cas de reconstruction, doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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

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

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

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

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

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

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

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

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

Par défaut, les règles de l'article Ua11 s'appliquent.

#### **ARTICLE Np/Nc 12 - Stationnement**

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

**En zone Nc**: non réglementé.

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

Non réglementé pour les équipements et constructions publics

Pour les autres constructions :

**En zone Np**, la surface de plancher aménagée ou créée doit être entièrement située dans le volume existant. La reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (art. L.111-3), si elle est autorisée, doit être entièrement située dans le volume de la construction initiale.

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

### 3. Zones Nh et Ne

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

Les zones **Nh/Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel de constructions à usage de logement seul (**Nh**) ou d'activité économique avec ou sans logement (**Ne**) qui n'ont pas de vocation à se développer. Sous certaines conditions, une évolution mesurée est tolérée. Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent.

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

1	Nh	La Combe	0,10	3	Nh	Saint Roman	0,09
2	Nh	Le Clos	0,10	1	Ne	Le Moulin	0,36

#### SECTION 1

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

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

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

- ♦ La création de logements,
- ♦ Le changement de destination des constructions non conforme à la vocation de la zone, au-delà des limites définies dans l'article Nh/Ne 14,
- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh/Ne 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nh/Ne 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Nh/Ne 2,

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

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

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- ♦ L'extension mesurée des habitations et celle des activités économiques et la création d'une annexe sont seules autorisées, dans les limites définies à l'article Nh/Ne14,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ L'article Nh/Ne 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

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

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

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

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

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

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou à l'exploitation du milieu naturel.

### **ARTICLE Nh/Ne 4 - Desserte par les réseaux**

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

- Pour toute construction ou installation non desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au

réseau quand celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

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

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

#### **ARTICLE Nh/Ne 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE Nh/Ne 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 7 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

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

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

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.. Cependant, l'extension d'une construction peut être réalisée à la même hauteur que la construction initiale.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

### **ARTICLE Nh/Ne 11 - Aspect extérieur**

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

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

### **ARTICLE Nh/Ne 12 - Stationnement**

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

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

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

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

## **SECTION 3**

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

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

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

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

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

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

- extension maximale de 50% par rapport aux surfaces existantes à l'approbation du PLU de la surface de plancher et de l'emprise au sol (pour les constructions sans "surface de plancher"),

# Annexes

6

## 1. Quelques définitions

### ALIGNEMENT

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

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

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

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

### 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 est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

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

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

### PLATE-FORME

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

### SURFACE DE PLANCHER

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

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  
+ grillageplante grimpante  
sur support

#### principales espèces à utiliser

##### region provençale

lilas  
cognassier  
figuier  
grenadier  
romarin  
troène de californie  
cyprés vert  
bambous

##### region de montagne

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

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

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

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.

## ADAPTATION

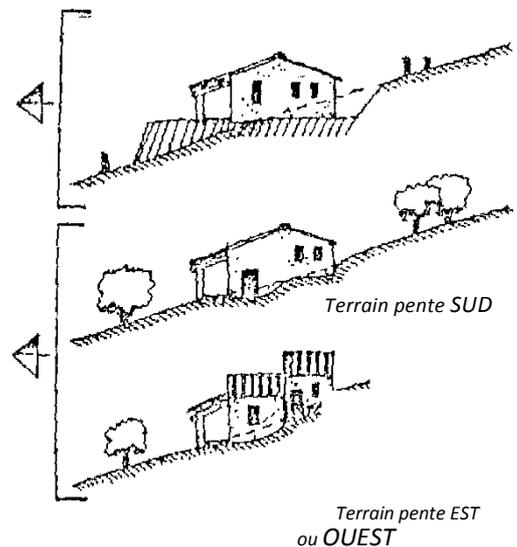
UN des principaux problèmes rencontrés lors de l'instruction du permis de construire est celui de l'adaptation au terrain. A partir de cette constatation, les suggestions suivantes vous sont proposées :

### CONSEILS GENERAUX :

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



### 3. Nuancier Façades

#### Tons saturés



O90 – Brique naturelle



O80 – Terre orange



O70 – Ocre clair



T70 – Terre beige



J70 – Jaune ocre



J60 – Jaune pollen



J50 – Jaune paille



J30 – Jaune opale

**Tons clairs**



O50 – Beige rose



R20 – Sable rose



T20 – Sable clair



O30 – Beige orange



T50 – Terre de sable



O10 – Sable



J39 – Sable athène



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale