

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **CHORGES** Hautes-Alpes

### Modification n°3 du PLU

- 10. Rapport de présentation
- 20. PADD
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes

#### PLU

Approuvé le : 14 Avril 2011

Modification n°1 du : 26 Janvier 2012

Modification simplifiée n°1 du : 19 Décembre 2013

Modification simplifiée n°2 du : 17 avril 2014

Modification n°2 du : 16 Avril 2015

Modification simplifiée n°3 du : 6 Août 2015

#### Modification n°3

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

**Christian DURAND, Maire**



**SCOP EURECAT, Urbanistes**

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : [contact.eurecat@gmail.com](mailto:contact.eurecat@gmail.com)



# 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>17</b>
<b>3. ZONE UC</b> .....	<b>27</b>
<b>4. ZONE UE</b> .....	<b>35</b>
<b>5. ZONE UT</b> .....	<b>41</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"</b> .....	<b>45</b>
<b>1. ZONES AUB</b> .....	<b>45</b>
<b>2. ZONE AUC</b> .....	<b>56</b>
<b>3. ZONE AUF</b> .....	<b>61</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b> .....	<b>64</b>
<b>1. ZONE A</b> .....	<b>64</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b> .....	<b>71</b>
<b>1. ZONE NN</b> .....	<b>71</b>
<b>2. ZONE NP</b> .....	<b>77</b>
<b>3. ZONE NH</b> .....	<b>81</b>
<b>4. ZONE NL</b> .....	<b>85</b>
<b>5. ZONES NCC ET NT</b> .....	<b>90</b>
<b>6. ZONE NA</b> .....	<b>95</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>99</b>
<b>1. OUVERTURES EN TOITURE</b> .....	<b>99</b>
<b>2. QUELQUES DEFINITIONS</b> .....	<b>99</b>
<b>3. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>103</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 **CHORGES**.

## ARTICLE 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a 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 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 existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

**Ua** : centre de village.

**Ub** : zones de développement urbain

**Ub1** : Habitat dense avec un secteur Ub1a soumis à orientations d'aménagement

**Ub2** : Habitat périphérique moins dense

**Ub3** : Habitat périphérique des hameaux

**Ub4** : Habitat périphérique en assainissement non collectif

**Ub5** : Habitat d'entrée de ville soumis à orientations d'aménagement

Dans les secteurs avec indice (d), une densité minimum est requise.

**Uc** : zones d'activités économiques

**Uc1** : La Grande Isclé

**Uc2** : Pré Marchon

**Uc3** : Vergeret oriental

**Uc4** : secteur dédié aux activités économiques liées à la proximité de l'eau et aux activités nautiques (Baie Saint Michel).

**Uc5** : secteur de la Gare (super marché) soumis à orientations d'aménagement

**Ue** : zone réservée aux équipements publics et d'intérêt général.

**Ues** : secteur réservé aux équipements sportifs et de loisirs

**Uep**, secteur destiné à accueillir une construction publique emblématique au carrefour entre la RN 94 et l'accès au centre-ville

**Ut** : zone dédiée aux activités et à l'hébergement touristiques à caractère collectif.

### **Les zones à urbaniser : AU**

Il s'agit des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation sous conditions préalables.

**AUb** : zones à dominante d'habitat

**AUba** : secteurs soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble.

**AUba1** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub1**.

**AUba2** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub2**

**AUba3** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

**AUbe** : secteurs nécessitant la réalisation d'équipements

**AUbe2** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub2**

**AUbe3** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

**AUbe4** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub4**

**AUbae** : secteurs soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements.

**AUbae2** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub2**

**AUbae3** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

**AUbae4** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub4**

**AUc** : zones dédiées aux activités économiques.

**AUcae2** : secteur dédié aux activités artisanales, soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements.

**AUce 2** : secteur dédié aux activités artisanales nécessitant la réalisation d'équipements.

**AUf** : zone à urbaniser future nécessitant au préalable une modification ou une révision du PLU.

### **Les zones agricoles : A**

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

**A** : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole et de certains équipements publics

**Ap** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf certains équipements publics

### **Les zones naturelles à protéger : N**

Il s'agit des secteurs 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

**Nnv** : secteur dédié aux équipements nécessaires à la préservation de l'environnement

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

**Nh** : zone déjà habitée avec extension mesurée possible, sans création de logement

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

**Ncc** : zone naturelle de camping-caravaning

**Nt**: zone naturelle avec activités de loisirs et hébergement collectif sous forme de camping

**Na** : hameau

#### **ARTICLE 4 – Prise en compte des risques**

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 18 Juin 2001 est annexé au PLU. Le zonage du PPR est reporté sur les documents graphiques du PLU. Le règlement du PPR s'impose au PLU.

#### **ARTICLE 5 – Dispositions particulières**

##### §.I. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 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).

##### §.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 sont autorisés dans toutes les zones, éventuellement assortis de conditions particulières.

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

**Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites 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.

**Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.

**Secteurs soumis à l'Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :**

Cette mesure s'applique soit à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments ou constructions isolées) soit à des espaces naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Cette servitude figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, espaces naturels), sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.

1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural (qu'elles soient ou pas pointées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 II 6° - 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> alinéa), les prescriptions suivantes s'appliquent :
  - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
  - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture
  - il est dérogé à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme
  
2. Concernant les espaces naturels, les prescriptions suivantes s'appliquent :
  - tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces
  - pour préserver les continuités écologiques, toute construction y est interdite
  - dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits les remblais, les déblais et les drainages.

**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).
- ◆ 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. Ne sont pas comptés dans les espaces boisés classés les couloirs axés sous les lignes électriques à haute tension d'une largeur de :

- 50 m (63.000 volts)
- 60 m (150.000 volts)

♦ 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**

Les voies concernées dans l'ensemble du présent règlement sont celles ouvertes à la circulation publique, quel que soit leur statut.

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, 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'effectuera 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 de l'urbanisation ou du site.
- ♦ 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.
- ♦ 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 seront 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. Sauf accord du gestionnaire, 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 sera mis en place ultérieurement.
- ♦ Il ne doit pas être fait obstacle au libre écoulement des eaux dans les fossés, réseaux et ruisseaux contribuant à l'évacuation des eaux pluviales.

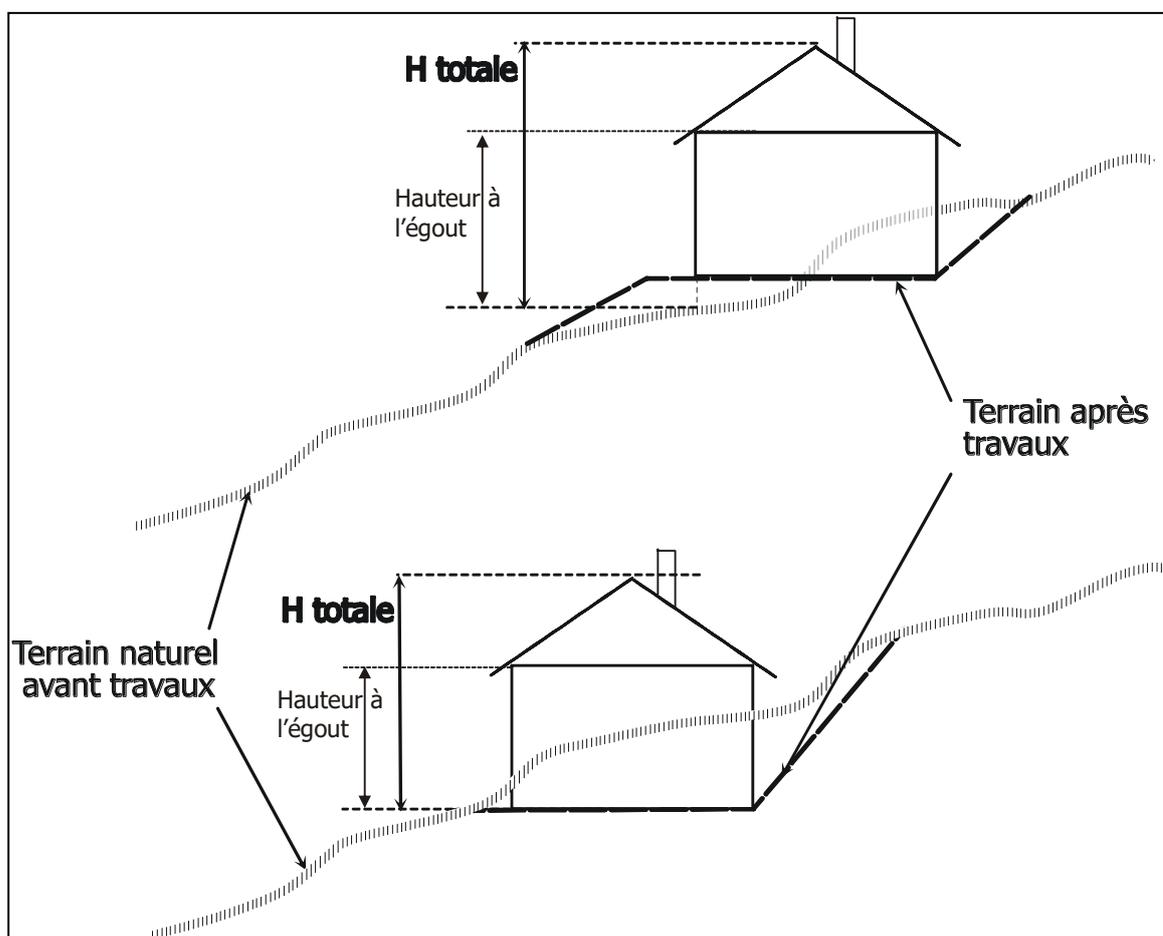
### § .III. Autres réseaux

♦ 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, à l'aplomb du point concerné de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- ♦ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant le terrain naturel 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 ou partie supérieure de l'acrotère **en cas de toiture-terrasse**).
- ♦ 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.



- ♦ Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'urbanisme concernant l'efficacité énergétique et le confort thermique des constructions, une marge de tolérance de 0,50 m est admise dans le cas d'une amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant l'approbation du PLU (isolation de toiture).

**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, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord 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 Code de l'Environnement, Livre V, Titre VIII, Chapitre 1<sup>er</sup> (articles R.581-1 à 581-88).

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

Rappel : le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.111-6-2 sur l'utilisation de matériaux ou de dispositifs particuliers ne s'applique pas aux immeubles protégés en application de l'article **L 123-1-5 III 2°**. Cette protection concerne les zones Ua, Ub1, Ub2, Uc4, AUb1, AUb2 et Np.

### **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 25m<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,
- Pour les constructions à usage d'entrepôt 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de 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. Conformément à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

### § III. Exceptions

Il ne sera 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 hors œuvre nette (Art. L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre 2 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.

Enfin, concernant les commerces et les établissements de spectacles cinématographiques soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme s'applique.

### **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 adapté, autant que possible non imperméable.

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

En limite d'opération, 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 100 m<sup>2</sup>.

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.

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

### **ARTICLE 15 – Dispositions communes liées à la loi Littoral**

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

#### §.I. "Bande des cent mètres"

Les dispositions de l'article L.146-4, III du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 67).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **A, Ap, Nn, Ni, Ncc, Nt.**

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

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

#### §.II. "Espaces proches du rivage"

Les dispositions de l'article L.146-4, II du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 6/7).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Ua, Ub3, Uc3, AUbae3, AUbe3, A, Ap, Nn, Nh, Ni, Ncc, Nt.**

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

#### §.II. "Espaces remarquables"

Les dispositions des articles L.146-6, III, R.146-1 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 6/7).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Ap, Nn et Ni.**

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

- de la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux à préserver
- d'aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public
- de la réfection des bâtiments existants et de l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques
- des aménagements nécessaires à l'exercice d'activités agricoles, pastorales et forestières s'ils ne créent pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

2

## 1. Zone Ua

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée et agglomérée correspondant aux centres anciens où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

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

Certaines parties de la zone (Chanteloube) sont concernées par la loi Littoral au titre des "espaces proches du rivage". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 67.

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. p. 4) s'applique sur toute la zone au titre des espaces bâtis.

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ 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 exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement notable d'activités agricoles,

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

- ◆ Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'alignement des voies. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet 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.
- ◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur sur les voies et emprises publiques.

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

- ◆ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimal de 3 m 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 Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- ♦ La hauteur à l'égout des constructions doit être égale, avec une tolérance de un mètre en plus ou en moins, à la moyenne des hauteurs des deux constructions les plus proches sur la même voie, sans pouvoir dépasser la plus haute.
- ♦ La hauteur totale ne doit pas dépasser 13 mètres. A l'intersection de deux voies, un dépassement supplémentaire des règles ci-dessus est possible dans la limite de un mètre.

**ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur**

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

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

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

**1 - Les toitures**

**Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les toitures sont à deux pans principaux. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toits à une pente ne sont autorisés que dans le cadre d'une extension, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

**Ouvertures**

La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet, à structure bois comprenant deux versants (cf. illustration en annexe page 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Une proportion de hauteur égale à deux fois la largeur semble intéressante pour les lucarnes. Elles devront être toujours plus étroites que les ouvertures en façades correspondantes.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement intégrés dans l'épaisseur du plan de toiture et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture. Ils ne sont autorisés que sur des toitures dont la couverture répond aux règles du paragraphe suivant et à condition d'être de la même teinte que la couverture.

### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/rouge nuancé.

Les matériaux de couverture adaptés sont la lauze, l'ardoise naturelle, la tuile écaille ou la tuile plate petit module en pose verticale. Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens de faîtage principal sera parallèle à l'alignement et dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. En angle de rue et en extrémité d'impasse, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins, L'implantation est libre pour les annexes

### **Souche de cheminée**

Les souches seront de section carrée ou rectangulaire, situées près du faîtage.

## **2 - Les façades**

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances gris/ocrees.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure triangulaire du pignon et réalisé en lattes verticales de teinte naturelle.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion, etc.) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

### **Fenêtres**

Les fenêtres dont la diagonale dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles.

Le châssis doit être en bois ou d'aspect bois teinté dans les teintes naturelles du bois.

Les contrevents doivent être en bois ou d'aspect bois teinté dans les teintes naturelles du bois. Ils sont entièrement pleins composés de planches verticales ou à persiennes traditionnelles et se rabattent en façade. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants et les grilles mobiles sont interdits sauf pour protéger les devantures des commerces. Cependant, les volets roulants sont tolérés, uniquement en complément des volets rabattants, condition que le caisson soit entièrement dissimulé

### **Portes**

Les portes et portes-fenêtres doivent être plus hautes que larges.  
Concernant les encadrements, on se référera à la réglementation relative aux fenêtres.  
Pour les panneaux, le bois ou l'aspect bois sont les seuls matériaux autorisés.  
Au moins un quart de la surface doit être constituée de panneaux bois.

### **Commerces**

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.  
Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.  
Les enseignes doivent être réalisées :

- soit en lettres séparées, ou exceptionnellement en panneaux éclairés extérieurement, sans pouvoir dépasser de plus de 20 cm l'aplomb de la façade.
- soit sous forme de drapeaux traditionnels ouvragés d'une surface maximum de 0,8 m<sup>2</sup>.

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont de forme simple et discrets, en métal ou en bois.

## **5 - 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.

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. Les murs cyclopéens sont interdits.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

## **6 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont facultatives.

Sauf impossibilité technique liée à la topographie, à la configuration ou à préservation des lieux (alignement d'arbres, haie végétale, ouvrages hydrauliques, canaux, etc.), elles sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,50 m et 0,60 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant :

- ce mur peut aussi être en pierres apparentes quel que soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre la hauteur d'un mur existant (sans toutefois dépasser 1,80 mètre) s'il en constitue le prolongement direct.

Le mur ou le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

**ARTICLE Ua 12 - Stationnement**

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

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

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

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

**ARTICLE Ua 14 – Surfaces et densités**

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU. Cette limite peut être dépassée pour la seule mise aux normes d'une activité existante.

## 2. Zone Ub

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

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

La zone est subdivisée en quatre secteurs :

**Ub1** : Habitat dense avec un secteur Ub1a soumis à orientations d'aménagement

**Ub2** : Habitat périphérique moins dense

**Ub3** : Habitat périphérique des hameaux

**Ub4** : Habitat périphérique en assainissement non collectif

**Ub5** : Habitat d'entrée de ville soumis à orientations d'aménagement

En secteurs Ub1a et Ub5, l'aménagement doit être compatible avec les orientations figurant dans le dossier 3 - orientations d'aménagement

L'indice (d) indique une densité minimum obligatoire.

Certaines parties de la zone (Baie St Michel) sont concernées par la loi Littoral au titre des "espaces proches du rivage". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 6/7.

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. p. 4) s'applique au titre des espaces bâtis (cf. p. 4) au secteur Ub1 et aux secteurs Ub2 du chef-lieu (n° 13 et 46 des documents graphiques).

### **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 constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2,
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ 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 exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ub2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement notable d'activités agricoles.

**En secteur Ub5**, est interdite la création des activités économiques suivantes :

- Les hôtels et restaurants
- Les activités industrielles ou artisanales sans vitrine

- Les commerces de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Les commerces alimentaires

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

**En sous-secteur Ub1a**, les constructions sont admises sous les conditions suivantes :

- Un linéaire de façade d'au moins 25 m est imposé pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments contigus

**En secteur Ub5**, en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation :

- Les activités économiques sont situées du côté de la RN 94 et les logements du côté Sud
- Les constructions existantes non conformes à la vocation du côté où elles sont implantées peuvent faire l'objet d'une extension mesurée dans les conditions fixées à l'article Ub14

**Dans les secteurs avec indice (d)**,

- **En Ub2(d)**, les logements sont admis avec la densité minimum suivante : un logement pour les premiers 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 650 m<sup>2</sup> supplémentaire (par exemple, pour 1.300m<sup>2</sup> de terrain : au moins deux logements, pour 1.500 m<sup>2</sup> : au moins trois logements),
- **En Ub3(d)**, les logements sont admis avec la densité minimum suivante : un logement pour les premiers 950 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 800 m<sup>2</sup> supplémentaire (par exemple, pour 1.500m<sup>2</sup> de terrain : au moins deux logements, pour 1.800 m<sup>2</sup> : au moins trois logements).

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

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

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteurs Ub2, Ub3 et Ub4 :

**En secteurs Ub2 et Ub3**, en l'attente du réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration, un assainissement autonome provisoire est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation (filière, aptitude des sols, conformité au SPANC, ...) et d'être déconnecté pour être raccordé au réseau public conforme quand celui-ci est réalisé.

**En secteur Ub4**, en l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

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

Non réglementé.

**En secteur Ub4**, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ◆ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur sur les voies et emprises publiques.

#### **En secteurs Ub1 :**

◆ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'alignement des voies soit avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines.

◆ Lorsqu'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.

#### **En secteurs Ub2, Ub3 et Ub4 :**

◆ 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, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.

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

◆ 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.

**En secteur Ub5**, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes situées du côté de la RN 94 doivent s'implanter sur la marge de recul figurant au document graphique. La façade sur marge de recul doit présenter une longueur minimum de 10 mètres. Ces règles d'implantation obligatoire et de longueur minimum de façade ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes inférieures aux surfaces précisées à l'article Ub14.

La construction la plus à l'Ouest le long de cette marge de recul pourra comporter, du côté extérieur de la zone, une adaptation architecturale pour "accompagner" l'entrée de la zone, sur les trois derniers mètres. Vis-à-vis des autres voies, les règles du secteur Ub1 s'appliquent.

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

◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

**1) Retrait minimal**

3 mètres des limites séparatives.

**2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction**

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ).

♦ 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 peuvent s'implanter :

- sur les limites séparatives, si le projet est en continuité directe de la construction voisine existante (limitrophe). Dans ce cas, la hauteur sur limite du projet ne doit pas excéder de plus d'un mètre celle de la construction voisine existante (limitrophe).
- avec un recul compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ( $D \geq H/3$ ), sans jamais être inférieur à 1,00 mètre.

♦ Les annexes peuvent être implantées sur limites séparatives lorsque la façade sur limite n'excède pas 8 mètres de long et 2,50 m de haut.

♦ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial.

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

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

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

♦ La distance entre deux constructions non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.

**ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

**En secteurs Ub1 :**

♦ La hauteur des constructions à l'égout doit être d'au moins 5 mètres côté aval et d'au plus 10 mètres côté amont ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur minimale ne s'applique pas aux annexes.

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres (soit RDC+2+combles).

**En secteurs Ub2, Ub3 et Ub4 :**

♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout aval et 11 mètres de hauteur totale. Une tolérance de 10% est admise sur les terrains présentant une pente de plus de 10%. De plus, la hauteur totale ne doit pas dépasser 75% de la longueur de la façade de la construction.

**En secteur Ub5**, en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation :

♦ Du côté de la RN 94, la hauteur-des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres de hauteur totale. Par dérogation à l'Article 10 du Titre I, cette hauteur est mesurée à partir du niveau de la RN 94 au droit de la construction.

Dans le reste du secteur, la hauteur-des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout et 12 mètres de hauteur totale.

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

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

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

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

#### **En secteurs Ub1 :**

##### **1 - Les toitures**

###### **Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas **et aux annexes accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup>**, lesquelles doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale. **Elles peuvent dépasser ce taux de 30% sur les constructions annexes à condition que l'ensemble des toitures terrasses n'excède pas 30% de l'ensemble des emprises au sol de l'unité foncière.** Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface du plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées **de plus de 10,5 m<sup>2</sup> (dont les abris de jardin)** sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

###### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe page 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être **obligatoirement intégrés dans l'épaisseur du plan de toiture** dans le plan du toit, encastrés ou superposés à la couverture et s'intégrer à l'aspect général de la toiture. **Ils ne sont autorisés que sur des toitures dont la couverture répond aux règles du paragraphe suivant et à condition d'être de la même teinte que la couverture.**

###### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/rouge nuancé.

Les matériaux de couverture adaptés sont la lauze, l'ardoise naturelle, la tuile écaille ou la tuile plate petit module en pose verticale. Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens de faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles situées à moins de 5m de l'alignement, le sens de faîtage principal sera parallèle à l'alignement. En angle de rue et en extrémité d'impasse, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes

### **Souche de cheminée**

Les souches seront de section carrée ou rectangulaire, situées près du faîtage.

## **2 - Les façades**

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances gris/ocrées.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Le bois est autorisé sur 40 % de la totalité des façades.

Au-delà de la limite de 1.080 mètres d'altitude, les chalets en bois (sauf rondins et madriers) de teintes naturelles sont autorisés sur soubassement maçonné (pierre ou enduit visible) de 1,80 mètre minimum.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion, ...) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

~~Les fenêtres dont la diagonale dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges.~~ Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles.

Les menuiseries sont de préférence en bois dans les teintes naturelles du bois, sinon peintes dans les tons traditionnels. Les volets ~~se rabattent en façade~~, sont, de préférence, battants ou coulissants en façade. ~~Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants et les grilles mobiles sont interdits sauf pour protéger les devantures des commerces. Les coffres de volets roulants sont intégrés à la façade.~~

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## **5 - 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.~~

~~Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.~~

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

La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'encrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m<sup>2</sup> en parement.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

## 6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont facultatives.

Sauf impossibilité technique liée à la topographie, à la configuration ou à préservation des lieux (alignement d'arbres, haie végétale, ouvrages hydrauliques, canaux, etc), elles sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre ~~0,30m et 0,50 mètre~~ 0,40 m et 1 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant :

- ce mur peut aussi être en pierres apparentes quel que soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre la hauteur d'un mur existant (sans toutefois dépasser 1,80 mètre) s'il en constitue le prolongement direct.

Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre le mur ou le muret peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie, soit d'une barrière en bois. Les teintes claires, le blanc et les couleurs vives ou brillantes sont interdites. On préférera des teintes neutres, proches de celles des terres et sables locaux (bruns, gris, tons bois, ...) pour permettre une meilleure intégration dans le paysage. Les panneaux plastiques ou en PVC sont interdits. ~~Les dispositifs au dessus du muret doivent comporter plus de vides que de pleins (dispositifs à claire voie, occultations interdites).~~ Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret ou de barrière en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation. La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

## 7 - Les abris de jardins

Les abris de jardin en bois de moins de 10,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de moins de 2,60 m de hauteur totale, une porte de 1,60 m de large maximum, une seule fenêtre de 60 x 60 cm maximum sont admis dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

**En sous-secteur Ub1a**, un linéaire de façade d'au moins 25 m est imposé pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments contigus

**En secteurs Ub2, Ub3 et Ub4 :**

### 1 - Les toitures

#### Pente

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas et aux annexes accolées dont la

surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup>, lesquelles doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées de plus de 10,5 m<sup>2</sup> (dont les abris de jardin) sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

### Ouvertures

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe p. 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

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

### Couvertures

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés pour les bâtiments agricoles et en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

### Sens de faitage

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, et les extensions, le sens du faitage n'est pas imposé. Il devra être en harmonie avec l'existant.

## **2 - Les façades**

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ... Le bois est autorisé sur 40 % de la totalité des façades.

Au-delà de la limite de 1.080 mètres d'altitude, les chalets en bois (sauf rondins et madriers) de teintes naturelles sont autorisés sur soubassement maçonné (pierre ou enduit visible) de 1,80 mètre minimum.

Une carte délimitant la courbe de niveau 1.080 mètres est annexée au présent règlement en page 101.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion, ...) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## 5 - 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.

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

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

La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m<sup>2</sup> en parement.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

## 6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont facultatives.

Sauf impossibilité technique liée à la topographie, à la configuration ou à préservation des lieux (alignement d'arbres, haie végétale, ouvrages hydrauliques, canaux, etc.), elles sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,30 m et 0,50 mètre, 0,40 m et 1 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre le mur ou le muret peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie, soit d'une barrière en bois. Les teintes claires, le blanc et les couleurs vives ou brillantes sont interdites. On préférera des teintes neutres, proches de celles des terres et sables locaux (bruns, gris, tons bois, ...) pour permettre une meilleure intégration dans le paysage. Les panneaux plastiques ou en PVC sont interdits. Les dispositifs au-dessus du muret doivent comporter plus de vides que de pleins (dispositifs à claire voie, occultations interdites). Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret ou de barrière en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation. La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

## 7 - Les abris de jardins

Les abris de jardin en bois de moins de 10,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de moins de 2,60 m de hauteur totale, une porte de 1,60 m de large maximum, une seule fenêtre de 60 x 60 cm maximum sont admis dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

**En secteurs Ub5 :** les règles du **secteur Ub1** s'appliquent, sauf sur les points suivants :

- Pour les constructions à vocation économique dans le sous-secteur du stade, aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés (seule leur couleur doit rester dans les teintes autorisées – sauf toiture végétalisée). Pour les façades, le bardage bois est également autorisé.

- Pour l'ensemble des constructions à vocation économique du secteur, les ouvertures ne sont pas règlementées.
- Pour l'ensemble du secteur, le sens des faîtages est indiqué dans les Orientations d'aménagement et de programmation
- Par ailleurs, dans le sous-secteur du stade (partie ouest de la zone), le traitement des constructions doit être homogène d'une part pour les constructions à vocation économique et d'autre part dans chaque opération de logements.

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

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

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

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

**En secteurs Ub2, Ub3 et Ub4**, les espaces plantés doivent représenter au moins 30% de la surface de l'unité foncière.

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

#### **ARTICLE Ub 14 – Surfaces et densités**

**En secteur Ub3 n°32 (Baie St Michel)**, le complément de construction sur une unité foncière bâtie (par extension ou construction neuve) est limité à 35% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU. Sur une unité foncière non bâtie à l'approbation du PLU, la surface des constructions est limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dans les secteurs avec indice (d)**,

- **En Ub2(d)**, les logements sont admis avec la densité minimum suivante : un logement pour les premiers 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 650 m<sup>2</sup> supplémentaire (par exemple, pour 1.300m<sup>2</sup> de terrain : au moins deux logements, pour 1.500 m<sup>2</sup> : au moins trois logements),
- **En Ub3(d)**, les logements sont admis avec la densité minimum suivante : un logement pour les premiers 950 m<sup>2</sup> de l'unité foncière puis un logement par tranche de 800 m<sup>2</sup> supplémentaire (par exemple, pour 1.500m<sup>2</sup> de terrain : au moins deux logements, pour 1.800 m<sup>2</sup> : au moins trois logements).

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU. Cette limite peut être dépassée pour la seule mise aux normes d'une activité existante.

**En secteur Ub5**, l'évolution des constructions existantes à l'approbation du PLU et ne répondant pas à la vocation de la zone (articles Ub2 et Ub6) est limitée à 15% de la surface de planchers existante, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup>.

### 3. Zone Uc

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales **des secteurs secondaire ou tertiaire.**

**Uc1** : secteur dédié aux activités économiques hors commerces - La Grande Isle

**Uc2** : secteur dédié aux activités économiques de surface importante, hors commerces - Pré Marchon

**Uc3** : ~~secteur dédié aux activités économiques à haute technologie, avec faibles nuisances et faibles risques technologiques~~ secteur aux activités événementielles polyvalentes de type centre de congrès et d'exposition, activités touristiques, sportives et de loisirs, – Vergeret Oriental (Baie St Michel)

**Uc4** : secteur dédié aux activités économiques liées à la proximité de l'eau et aux activités nautiques et doté d'orientations d'aménagement (Baie Saint Michel).

**Uc5** : secteur de la Gare (super marché), soumis à orientations d'aménagement

En secteurs Uc4 et Uc5, l'aménagement doit être compatible avec les orientations figurant dans le dossier 3 - orientations d'aménagement

Certaines parties de la zone (Baie St Michel) sont concernées par la loi Littoral au titre des "espaces proches du rivage". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 6/7.

Le secteur Uc4 est concerné par la servitude L.123-5-1 7°.

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. p. 4) s'applique sur le secteur Uc4 au titre des espaces naturels (cf. p. 4). Les galeries commerciales sont également interdites.

#### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des locaux de gardiennage **et ou** de certains logements de fonction dans les conditions fixées aux articles Uc2 et Uc14.
- ♦ **Sauf en secteur Uc3**, les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ballastière ou décharge.
- ♦ Les activités agricoles.
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.

**En secteur Uc1**, les activités commerciales de détail non annexes à une activité de production ou de services.

**En secteur Uc2**, les constructions de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher unitaire, autres que celles visées à l'article Uc 2

**En secteur Uc3 et Uc4**, toutes les activités non incluses dans les constructions existantes et leurs extensions, les activités présentant des nuisances ou des risques technologiques incompatibles avec la fréquentation touristique et ludique du site de la Baie saint Michel et avec la préservation du littoral du lac de Serre-Ponçon, les exhaussements ou affouillements des sols soumis à déclaration et à autorisation.

**En secteur Uc4**, les activités présentant des nuisances ou des risques technologiques incompatibles avec la fréquentation touristique du site de la Baie saint Michel et avec la préservation du littoral du lac de Serre-Ponçon ainsi que les activités qui ne sont pas liées à la proximité de l'eau ou aux activités nautiques.

**En secteur Uc5**, les activités autres que celles correspondant à un supermarché et à ses activités connexes (station de carburant, etc...) hors galeries commerciales, également interdites.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

♦ Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les activités hôtelières, à titre de logement de fonction, pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité, dans les conditions fixées à l'article Uc 14. Ce logement de fonction peut se cumuler avec le local de gardiennage de la même activité.

**En secteur Uc1**, les activités commerciales de détail ne sont autorisées que simultanément ou postérieurement à l'activité de production ou de service dont elles dépendent et ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher autorisée.

**En secteur Uc2**, une seule annexe technique supplémentaire de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière, si la séparation d'avec la construction principale est imposée par des motifs techniques ou de sécurité.

**En secteur Uc3**, les activités de service à caractère sportif ou de loisirs où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement para-hôtelier ou touristique lorsqu'il est indissociable des activités événementielles polyvalentes et de congrès autorisées dans les conditions fixées à l'article Uc 14 et à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site,

~~Le logement de fonction lorsqu'il est indispensable et dans les conditions fixées à l'article Uc 14.~~

L'extension mesurée des constructions existantes dans les limites fixées à l'article **Uc 14**, dès lors que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

**En secteurs Uc3 et Uc4**, les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son environnement et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

**En secteur Uc5**, les activités correspondant à un supermarché et à ses activités connexes (station de carburant, etc.), hors galeries commerciales et à condition qu'elles ne soient pas de nature à déséquilibrer l'aménagement du village.

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

**ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie**

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Uc1 :

**En secteurs Uc1 et Uc2**, en l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

Par ailleurs, en matière d'eaux pluviales, il convient **dans tous les secteurs Uc** de respecter également les prescriptions suivantes :

Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150 m<sup>2</sup> imperméabilisée (toiture et surface au sol : stationnements et voiries, ...) est exigé pour toute construction nouvelle.

**ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**En secteurs Uc1 et Uc2**, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

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

- 7 mètres pour les voies communales et routes départementales
- 15 mètres pour la RN 94

**En secteur Uc4**, la distance minimale de l'axe de la RN 94 est portée à 25 m.

♦ 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 un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.

**En secteur Uc5**, la construction nouvelle située du côté de la RN 94 doit s'implanter sur la marge de recul figurant au document graphique.

La construction le long de cette marge de recul pourra comporter, du côté Est, une adaptation architecturale pour "accompagner" l'entrée de la zone, sur les trois derniers mètres.

Vis-à-vis des autres voies, les règles du secteur Ub1 s'appliquent.

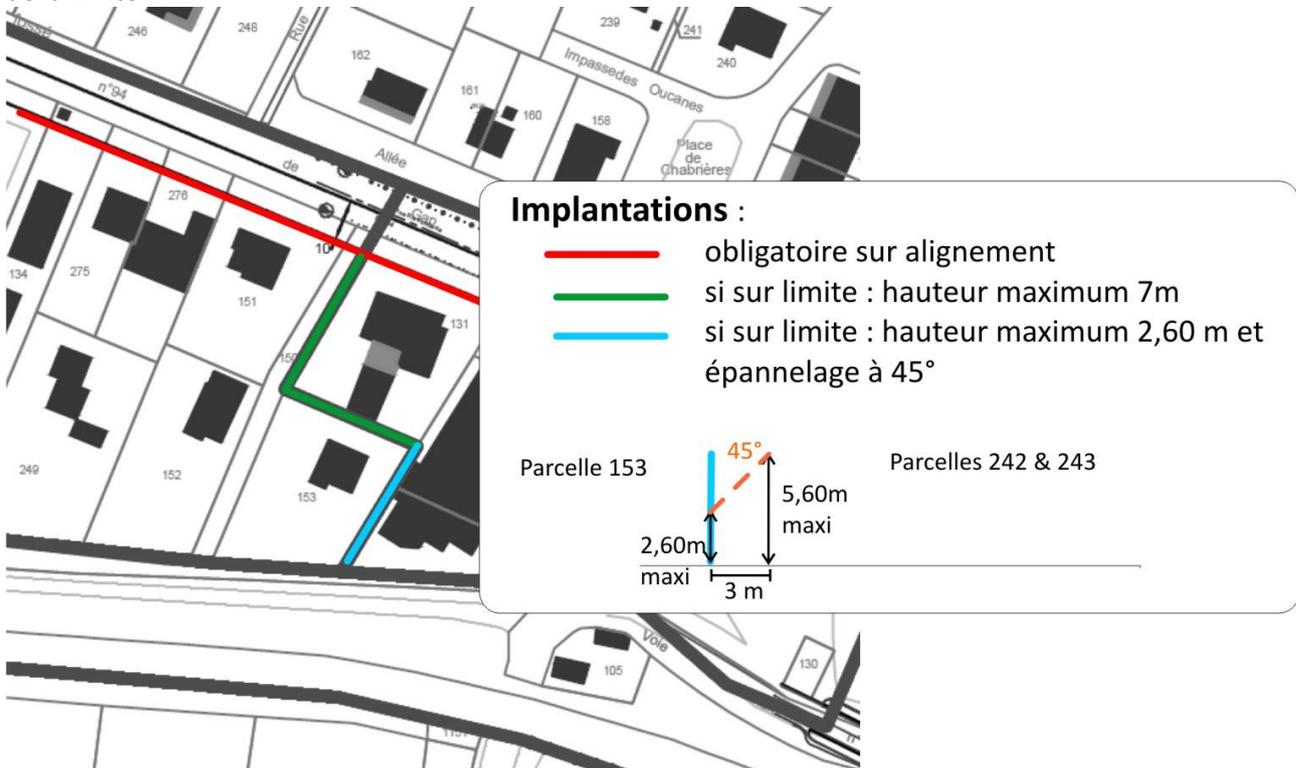
**ARTICLE Uc 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.

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

**En secteur Uc5**, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.

En cas d'implantation sur limites, la hauteur de la construction sur la limite doit être inférieure à 2,60 mètres sur la limite Est de la parcelle 153 et ne pas dépasser un plan d'épannelage à 45° dans les trois mètres à partir de la limite.



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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol**

Non réglementé, sauf en Uc4 et en Uc5.

**En secteur Uc4**, le plan annexé au présent règlement définit des zones où les constructions et les terrassements sont interdits (zones protégées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° s'applique) sauf pour l'aménagement des voies publiques. De plus, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'assiette foncière.

**En secteur Uc5**, le document graphique indique une limite d'emprise des constructions.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale ne peut excéder 10m pour les constructions de moins de 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 14 mètres pour les autres constructions.

**En secteur Uc3**, la hauteur des extensions autorisées est relative à celle des constructions existantes et ne peut excéder la hauteur totale des bâtiments existants (hors superstructures techniques), de plus d'1 mètre. Afin de préserver l'aspect homogène des toitures, les superstructures techniques en toiture (panneaux solaires notamment) doivent être intégrées à celle-ci et être masquées par l'acrotère.

**En secteur Uc4**, les hauteurs sont définies par le plan d'épannelage joint en annexe au présent règlement. Elles concernent l'ensemble des éléments bâtis ou implantés sur le site (constructions, mâts, enseignes, haies, etc. ...).

**En secteur Uc5**, la hauteur totale ne peut excéder 7 mètres. Dans la bande de trois mètres jouxtant la partie Est de la parcelle 153, la hauteur est définie conformément au schéma de l'article Uc7.

#### **ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur**

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

- ◆ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ◆ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ◆ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.
- ◆ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.
- ◆ Les clôtures sur les voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation**, facultatives, sont constituées dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre :
  - soit d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre **0,30m et 0,50** **0,40 m et 1 mètre** (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu,
  - ~~soit d'une haie qui peut être doublée d'une grille métallique ou d'un grillage rigide ou souple scellé au sol ou posés sur un muret.~~
  - **soit d'une grille métallique ou d'un grillage rigide ou souple scellé au sol ou posé sur un muret et pouvant être doublé d'une haie.**
- ◆ Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

**En secteur Uc2**, les constructions tiendront compte de la visibilité du site et de la proximité du vieux village, avec son Monument Historique. Seront privilégiés la simplicité des volumes, la linéarité des façades, la discrétion des coloris. Les coloris de toitures sont le gris soutenu ou le brun/ocre. La façade principale des constructions sera parallèle à la voie ferrée. Les dépôts de matières ou de matériel et le stationnement des véhicules lourds seront situés du côté des constructions opposées au vieux village.

**En secteurs Uc3 et Uc4**, les constructions tiendront compte de la très grande qualité du site et le travail d'insertion devra être particulièrement soigné. La discrétion de l'implantation, des formes et des couleurs sera privilégiée et l'harmonisation avec les constructions existantes sur le secteur devra être recherchée.

**En secteur Uc3** où seules les extensions mesurées sont admises, les nouvelles constructions seront de même facture et de même aspect que l'existant.

- ◆ Les toitures seront horizontales, de même type/aspect que les toitures des constructions existantes.
- ◆ Les teintes des matériaux, y compris en toiture, devront être sombres et neutres, proches de celles des boisements environnants, de type vert sombre, brun ou brun-gris. Les teintes claires et/ou vives sont à éviter.
- ◆ Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.
- ◆ La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m<sup>2</sup> en parement.
- ◆ Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

**En secteur Uc4**, les constructions seront de forme simple, "près de sol". La couverture et les façades seront de teinte neutre sombre. Les façades principales sont parallèles aux courbes de niveau.

**En secteur Uc5**, les constructions tiendront compte de la très grande visibilité du secteur et de sa position stratégique. Les prescriptions suivantes doivent être respectées.

Par la simplicité des volumes, les teintes soutenues, les matériaux finis en façade (maçonnerie enduite et/ou bardage soigné), le soin apporté aux abords, on recherchera l'intégration urbaine des constructions.

Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les matériaux de couverture ne sont pas règlementés (seule leur couleur doit rester dans les teintes autorisées gris ou terre cuite/ocre – sauf toiture végétalisée).

Les enseignes devront être entièrement situées sous le niveau des acrotères s'il y en a, ou sinon sous le niveau de la faitière et sans dépasser latéralement la longueur de celle-ci.

#### **ARTICLE Uc 12 -Stationnement**

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

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

**En secteur Uc3** où seules les extensions mesurées sont admises, le nombre de places de stationnement admises ne peut excéder 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- ◆ Les aires de stationnement complémentaire sont intégrées aux voies de dessertes existantes (stationnement longitudinal ou en surlargeur).
- ◆ Elles doivent être fractionnées et chaque "poche" de stationnement ne peut représenter une surface supérieure nécessaire à 20 places.
- ◆ Elles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et ne doivent pas impacter la perception du site depuis l'Est : depuis la RN 94, depuis le lac et depuis les rives opposées. Aucun stationnement n'est admis en aval de la voie communale de desserte limitant le secteur Uc3 à l'Est. Aucun stationnement n'est admis en remblai.
- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement adapté, autant que possible non imperméable. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup>.

**En secteur Uc5**, en application de l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère stratégique du stationnement dans ce secteur de la Commune, le plafond de surface consacrée au stationnement est porté à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce (les surfaces de stationnement non imperméabilisées comptant pour moitié de leur surface).

#### **ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

- ◆ Les plantations existantes hors emprises des constructions, circulations, stationnements, dépôts et installations techniques, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Au moins 5% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.
- ◆ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- ◆ Installations, dépôts et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de les masquer.
- ◆ En limite de secteur, les haies existantes (sauf ce qui est strictement nécessaire aux accès aux unités foncières) doivent être maintenues et entretenues. Elles seront complétées autant que nécessaire de façon à assurer une lisière boisée à l'ensemble du secteur.

**En secteur Uc2**, des haies avec des arbres de haute tige seront créées sur les façades des unités foncières donnant vers la voie ferrée et le vieux village.

**En secteur Uc3**, les boisements repérés sur le plan sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme du fait de leur fonction paysagère.

◆ Au moins 40 % de la surface de chaque unité foncière doit être traitée en espace végétalisé, non imperméabilisé.

◆ Dans le but de valoriser l'environnement, les abords des constructions doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'adapter à la topographie du terrain, être paysagés, revégétalisés ou aménagés. Les haies végétales linéaires et monospécifiques sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres" ou champêtres, aux essences locales mélangées (Une proportion de deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable).

**En secteur Uc4**, la totalité des espaces non bâtis ni consacrés aux installations, stationnements et aires de manœuvre sera traitée en espaces verts. Dans les secteurs indiqués comme protégés au plan d'épannelage joint, tout défrichement est interdit et les haies doivent être maintenues en permanence.

**En secteur Uc5**, les plantations d'arbres sur les aires de stationnement et les espaces verts seront librement réparties. Le traitement des espaces verts sera homogénéisé entre les parties privées et les parties publiques.

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

#### **ARTICLE Uc 14 – Surfaces et densités**

- ◆ Les locaux de gardiennage ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sont limités à un par activité économique.
- ◆ Les logements de fonction autorisés sous condition à l'article Uc2 sont limités comme suit :
  - quantité : 1 par activité économique, incorporé dans le bâtiment d'activités

- surface de plancher inférieure ou égale au quart de la surface totale des bâtiments d'activités sans pouvoir dépasser 150 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>.

**En secteur Uc3**, l'extension de l'urbanisation ne peut avoir pour effet d'augmenter de plus de 35% 30% la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

♦ La surface de plancher dédiée à l'hébergement autorisé à l'article Uc 2 ne peut excéder 15 % de la surface totale de plancher.

**En secteur Uc4**, une seule construction (hors équipements publics) est autorisée par unité foncière.

## 4. Zone Ue

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt général, à vocation urbaine, sociale, médico-sociale, sportive, de loisirs, culturelle, d'animation ou liés aux transports.

Elle comporte :

- un secteur **Ues** réservé aux activités de sports et de loisirs.
- un secteur **Uep**, destiné à accueillir en particulier une construction publique emblématique au carrefour entre la RN 94 et l'accès au centre-ville.

### 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, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ue2.
- ♦ Les logements autres que les logements sociaux.
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les constructions et installations à caractère agricole.

**En secteur Ues**, toutes les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de plus de 3m de hauteur totale en dehors de la partie constructible figurant sur les documents graphiques

##### 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 activités économiques accessoires et directement liées aux équipements publics ou d'intérêt général correspondant à la vocation de la zone
- ♦ Les installations classées 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.

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

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

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

### **ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ues :

♦ **En secteur Ues**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

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

Non réglementé

♦ **En secteur Ues**, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

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

♦ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'alignement des voies soit avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines. Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur sur les voies et emprises publiques. En cas de retrait de 3 mètres ou plus, ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

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

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

♦ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

#### 1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

## 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ).

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 13 m.

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

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

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

**Sauf en secteur Uep**, les dispositions suivantes s'appliquent :

#### **1 - Les toitures**

##### **Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

##### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe page 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

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.

### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/rouge nuancé.

Pour les constructions destinées au logement, à l'hébergement, aux activités administratives et de bureau, les matériaux de couverture adaptés sont la lauze, l'ardoise, la tuile écaille ou la tuile plate petit module en pose verticale. Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

Pour les autres constructions, les couvertures seront adaptées à leur fonction, en veillant à l'harmonie avec les constructions traditionnelles proches.

### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens de faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Pour les constructions nouvelles situées à moins de 5m de l'alignement, le sens de faîtage principal sera parallèle à l'alignement. En angle de rue et en extrémité d'impasse, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes

### **Souche de cheminée**

Les souches seront de section carrée ou rectangulaire, situées près du faîtage.

## **2 - Les façades**

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances gris/ocrées.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure triangulaire du pignon et réalisé en lattes verticales de teinte naturelle.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Pour les constructions destinées au logement, à l'hébergement, aux activités administratives et de bureau, les fenêtres dont la diagonale dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles. Les menuiseries sont soit en bois dans les teintes naturelles du bois, soit peintes dans les tons traditionnels. Les volets se rabattent en façade. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants sont tolérés uniquement en complément des volets rabattants et à condition que le caisson soit entièrement dissimulé.

Pour les autres constructions, les ouvertures et les menuiseries seront adaptées à leur fonction, en veillant à l'harmonie avec les constructions traditionnelles proches.

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## 5 - 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.

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

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

La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m<sup>2</sup> en parement.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

## 6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant :

- ce mur peut aussi être en pierres apparentes quel que soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre la hauteur d'un mur existant (sans toutefois dépasser 1,80 mètre) s'il en constitue le prolongement direct.

Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre le mur ou le muret peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie soit d'une barrière en bois. Les dispositifs au-dessus du muret doivent comporter plus de vides que de pleins (dispositifs à claire voie, occultations interdites). Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret ou de barrière en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

**En secteur Uep**, (intégralement inscrit dans le périmètre de protection d'un Monument Historique et donc soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France), la construction publique emblématique devra s'harmoniser avec son environnement. Par défaut, les règles ci-dessus s'appliquent.

### **ARTICLE Ue 12 -Stationnement**

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

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

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

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

**ARTICLE Ue 14 – Surfaces et densités**

Non règlementé.

## 5. Zone Ut

**Caractère dominant de la zone : Zone équipée dédiée aux activités et à l'hébergement touristiques à caractère collectif.**

Certaines parties de la zone (Baie St Michel, les Hyvans, le Villard) sont concernées par la loi littoral au titre des "espaces proches du rivage ". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 67.

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ut 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ L'hébergement touristique uniquement dans le cadre d'une gestion collective.
- ♦ Les activités économiques liées à la vocation touristique de la zone ou nécessaires aux personnes accueillies
- ♦ Les logements strictement nécessaires aux activités de la zone, dans les limites fixées à l'article Ut14
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

### **SECTION 2**

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

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

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques.

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.

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

##### Non réglementé

En l'absence de réseau public d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

#### **ARTICLE Ut 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, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.

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

♦ 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 un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

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

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ).

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas être supérieure à 4 niveaux (R+3), superstructures techniques non comprises.

### **ARTICLE Ut 11 - Aspect extérieur**

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

Tous les secteurs hors celui des Faysses (n°48 dans les documents graphiques) étant situés dans le périmètre d'un site inscrit, la délivrance du permis est subordonnée à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Compte tenu du caractère largement construit des zones Ut, les constructions nouvelles s'inspireront des constructions existantes par leur parti architectural, leur aspect, leurs matériaux, leurs volumes.

Pour des opérations nouvelles de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, présentant une unité géographique et séparée des constructions existantes (par une route, une haie dense, une rupture de relief, ...), les constructions pourront se référer aux règles s'appliquant aux secteurs Ub3 dans l'article Ub11. Elles devront cependant garder une harmonie avec les constructions existantes.

Pour le secteur des Faysses (n°48 dans les documents graphiques), les règles de l'article Ub11 concernant le secteur Ub4 s'appliquent.

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

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

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

### **ARTICLE Ut 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins, ou maintenus en espaces naturels.
- ♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

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

**ARTICLE Ut 14 – Surfaces et densités**

◆ Les logements autorisés sont :

1. les logements de fonction pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité dans les limites suivantes :
  - quantité : 1 par activité, dans la limite de 3 par zone.
  - surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, dans le volume des constructions concernées
2. les logements des saisonniers dans la limite cumulée de 15% de la surface bâtie de la zone concernée.

Dans les **secteurs Ut situés en espace proche du rivage** (n° 31, 32, 33, 35, 36, 45), le complément de construction sur une unité foncière bâtie (par extension ou construction neuve) est limité à 35% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.

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

3

## 1. Zones AUb

**Caractère dominant de la zone** : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

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

L'aménagement doit être compatible avec les orientations figurant dans le dossier 3 - orientations d'aménagement

Certaines parties de la zone (Chanteloube) sont concernées par la loi littoral au titre des "espaces proches du rivage". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 6/7.

La zone se subdivise en secteurs :

**AUba** : secteurs soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble.

**AUba1** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub1**.

**AUba2** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub2**

**AUba3** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

**AUbe** : secteurs nécessitant la réalisation d'équipements

**AUbe2** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub2**

**AUbe3** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

**AUbe4** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub4**

**AUbae** : secteurs soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements.

**AUbae2** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub2**

**AUbae3** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub3**

**AUbae4** : secteur ayant les caractéristiques de la zone **Ub4**

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

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

N° plan	Secteur	Localisation	Voirie		Eau		Electricité	Assainissement (*)		Date prévue
			externe	interne	ressource/ réservoir	réseau	Renfor- cement	Réseau	STEP	
38b	AUbe2	Les Foulons	X				X			
40	AUbe3	Les Foulons	X	X		X		X		
41	AUbe2	Les Foulons	X	X			X	X		
38	AUbae2	Les Foulons	X	X			X	X		
37	AUbae3	Les Foulons	X							
5	AUbe3	Les Foulons	X	X		X		X		
4	AUbae3	La Chaup		X		X	X	X		
3	AUbae3	La Chaup	X	X			X			
39	AUbae3	La Chaup	X							
42	AUbae2	Pré du Château	X	X	X	X	X	X		
43	AUbae2	Les Foulons	X	X			X	X		
1	AUbae4	Serre Martouret		X						
15	AUbe3	Andrieux		X			X	X	X	
32	AUbe3	Les Jurians							X	2016
33	AUbe3	Les Bertrands						X	X	2016
34	AUbe3	Les Lagiers		X	X	X	X			2017
16	AUbe3	Les Bernards						X		
8	AUbe3	Les Augiers	X	X						
31	AUbe3	Les Bernards				X	X	X		
20/20b	AUbae3	Les Augiers	X	X						
21	AUbae3	Les Bernards		X		X		X		
10	AUbe3	Chanteloube				X	X	X	X	2018
10b	AUbe3	Chanteloube				X	X	X	X	2018
27	AUbe3	Champ de Chanque - Villard						X	X	2019
11	AUbae3	Chanteloube		X		X	X	X	X	2018
14	AUbae3	Le Villard				X		X	X	2019
12	AUbe3	Le Fein	X							
13	AUbe3	Le Fein	X	X		X		X		
26	AUbe3	Le Sarret - Le Fein	X					X		
17	AUbe4	Le Fein	X	X		X	X			
44	AUbe3	Les Lagiers		X	X	X	X	X	X	

(\*) Pour les secteurs d'indice AUbae3 et AUbe3, voir les conditions d'applications à l'article AUb4.

Pour le secteur AUbae3 n°39 de La Chaup, l'élargissement de la voirie de desserte extérieure (partie de l'emplacement réservé n°9) est un préalable à partir du 6<sup>ème</sup> logement ou lot créé sur le secteur.

La disposition de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. p. 4) s'applique au titre des espaces bâtis (cf. p. 4) à l'ensemble des secteurs AUb indiqués 1 ou 2.

## **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article AUb2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement notable d'activités agricoles,

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

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

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUb 14.

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone AUb, la densité minimum de logements est fixée par sous-secteur dans le tableau ci-dessous. Par exemple, en sous-secteur Aube2, un terrain de 600 m<sup>2</sup> doit comporter au moins un logement, un terrain de 1500m<sup>2</sup> au moins trois logements, un terrain de 5000 m<sup>2</sup> au moins 8 logements.

#### **♦ En secteurs AUba et AUbae :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou sur des surfaces inférieures d'un seul tenant (tranches successives à partir de l'urbanisation existante).

Dans ce dernier cas, une urbanisation par tranche n'est possible que sous réserves :

1. du respect de l'OAP établie pour l'urbanisation continue de l'ensemble du secteur.
2. de l'intégration du projet dans le quartier et de la possibilité pour le reste du secteur de s'urbaniser correctement.

3. que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines »,
4. que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte.

♦ **En secteur Aube et AUbae :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre.

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

♦ **En sous-secteur Auba1 et AUba2 :**

Il est imposé un pourcentage minimum de logements collectif par opération fixé dans le tableau ci-dessous.

Secteur	Densité minimum de logements	% minimum de logements collectifs
AUba1	25 logements par hectare	50%
AUba2	15 logements par hectare	30% pour AUba2 du chef-lieu (n°25)
AUbae2		
AUbe2		
AUba3	10 logements par hectare	
AUbae3		
AUbe3		
AUbae4	5 logements par hectare	
AUbe4		

♦ **En sous-secteur Auba1 :**

En application à l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, le sous-secteur AUba1 est soumis à l'obligation de réaliser, dans chaque opération d'ensemble, un minimum de 30% de logements sociaux réservés à la location et/ou à la primo-accession aidée.

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

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

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

### **ARTICLE AUB 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf en sous-secteurs AUbae4 et Aube4.

♦ **En sous-secteurs AUbae3 et AUbe3**, en l'attente du réseau d'assainissement collectif raccordé à une station d'épuration, un assainissement autonome provisoire est admis sous réserve d'être conforme à la réglementation (filière, aptitude des sols, conformité au SPANC, ...) et d'être déconnecté pour être raccordé au réseau public conforme quand celui-ci est réalisé. Dans le cadre des opérations d'aménagement

d'ensemble (secteurs AUbae), le réseau d'assainissement collectif interne à l'opération doit être réalisé (à l'exception du raccordement effectif) en même temps que le autres VRD de l'opération.

♦ **En sous-secteurs AUbae4 et AUbe4**, en l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

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

♦ **En secteurs AUba et AUbae** : La surface minimale des terrains destinés aux opérations d'ensemble est fixée à l'article AUB 2 §III

♦ **En sous-secteurs AUbae4 et AUbe4** : en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

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

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

Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur sur les voies et emprises publiques. En cas de retrait de 3 mètres ou plus, ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.

#### **En sous-secteurs AUba1 :**

♦ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'alignement des voies soit avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines.

♦ Lorsqu'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.

#### **Dans tous les autres sous-secteurs AUB (sauf AUba1) :**

♦ 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, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

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

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

##### **1) Retrait minimal**

– 3 mètres des limites séparatives.

##### **2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction**

– La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ).

♦ 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 peuvent s'implanter :

- sur les limites séparatives, si le projet est en continuité directe de la construction voisine existante (limitrophe). Dans ce cas, la hauteur sur limite du projet ne doit pas excéder de plus d'un mètre celle de la construction voisine existante (limitrophe).
- avec un recul compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal au tiers de la hauteur de la construction ( $D \geq H/3$ ), sans jamais être inférieur à 1,00 mètre.

♦ Les annexes peuvent être implantées sur limites séparatives lorsque la façade sur limite n'excède pas 8 mètres de long et 2,50 m de haut.

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

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

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

♦ La distance entre deux constructions non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres.

#### **ARTICLE AUb 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

#### **En sous-secteurs AUba1 :**

♦ La hauteur des constructions à l'égout doit être d'au moins 5 mètres côté aval et d'au plus 10 mètres côté amont ne doit pas excéder 9 m.

~~La hauteur minimale ne s'applique pas aux annexes.~~

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 13 mètres (soit RDC+2+combles).

#### **Dans tous les autres sous-secteurs AUb (sauf AUba1) :**

♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout aval et 11 mètres de hauteur totale. Une tolérance de 10% est admise sur les terrains présentant une pente de plus de 10%. De plus, la hauteur totale ne doit pas dépasser 75% de la longueur de la façade de la construction.

~~La hauteur minimale ne s'applique pas aux annexes.~~

#### **ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur**

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

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

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

## **En sous-secteur AUba1:**

### **1 - Les toitures**

#### **Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas **et aux annexes accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup>**, lesquelles doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction principale. **Elles peuvent dépasser ce taux de 30% sur les constructions annexes à condition que l'ensemble des toitures terrasses n'excède pas 30% de l'ensemble des emprises au sol de l'unité foncière.** Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface du plan de toiture concerné.

#### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe p. 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être **obligatoirement intégrés dans l'épaisseur du plan de toiture** dans le plan du toit, encastrés ou superposés à la couverture **et s'intégrer à l'aspect général de la toiture.** **Ils ne sont autorisés que sur des toitures dont la couverture répond aux règles du paragraphe suivant et à condition d'être de la même teinte que la couverture.**

#### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Les matériaux de couverture adaptés sont la lauze, l'ardoise naturelle, la tuile écaille ou la tuile plate petit module en pose verticale. Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

#### **Sens de faitage**

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens de faitage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Pour les constructions nouvelles situées à moins de 5m de l'alignement, le sens de faitage principal sera parallèle à l'alignement. En angle de rue et en extrémité d'impasse, le sens du faitage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes

#### **Souche de cheminée**

Les souches seront de section carrée ou rectangulaire, situées près du faitage.

### **2 - Les façades**

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances gris/ocres.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ... Le bois apparent est autorisé sur 40 % de la totalité des façades.

### 3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

~~Les fenêtres dont la diagonale dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges.~~ Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles.

Les menuiseries sont de préférence en bois dans les teintes naturelles du bois, sinon peintes dans les tons traditionnels.

Les volets ~~se rabattent en façade~~, sont, de préférence, battants ou coulissants en façade. ~~Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants sont tolérés uniquement en complément des volets rabattants et à condition que le caisson soit entièrement dissimulé.~~ Les coffres de volets roulants sont intégrés à la façade.

### 4 - Les garde-corps

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

### 5 - 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.~~

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

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

La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'enrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m<sup>2</sup> en parement.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

### 6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sont facultatives.

Sauf impossibilité technique liée à la topographie, à la configuration ou à préservation des lieux (alignement d'arbres, haie végétale, ouvrages hydrauliques, canaux, etc), elles sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre ~~0,30m et 0,50 mètre~~ 0,40 m et 1 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Cependant :

- ce mur peut aussi être en pierres apparentes quel que soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre la hauteur d'un mur existant (sans toutefois dépasser 1,80 mètres) s'il en constitue le prolongement direct.

Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres le mur ou le muret peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie soit d'une barrière en bois.

Les teintes claires, le blanc et les couleurs vives ou brillantes sont interdites. On préférera des teintes neutres, proches de celles des terres et sables locaux (bruns, gris, tons bois, ...) pour permettre une meilleure intégration dans le paysage. Les panneaux plastiques ou en PVC sont interdits. Les dispositifs au-dessus du muret doivent comporter plus de vides que de pleins (dispositifs à claire-voie, occultations interdites).

Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret ou de barrière en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

## **Dans tous les autres sous-secteurs AUb (sauf AUba1) :**

### **1 - Les toitures**

#### **Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas **et aux annexes accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 35 m<sup>2</sup>**, lesquelles doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées **de plus de 10,5 m<sup>2</sup> (dont les abris de jardin)** sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

#### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe p. 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être **obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer à l'aspect général de la toiture** dans le plan du toit, encastrés ou superposés à la couverture.

#### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

#### **Sens de faitage**

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, en l'absence d'indication dans les orientations d'aménagement (Document 3. Orientations d'Aménagement et de programmation), le sens du faitage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

### **2 - Les façades**

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ... Le bois est autorisé sur 40 % de la totalité des façades.

Au-delà de la limite de 1.080 mètres d'altitude, les chalets en bois (sauf rondins et madriers) de teintes naturelles sont autorisés sur soubassement maçonné (pierre ou enduit visible) de 1,80 mètre minimum.

Une carte délimitant la courbe de niveau 1.080 mètres est annexée au présent règlement en page 101.

### 3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

### 4 - Les garde-corps

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

### 5 - 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.~~

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

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

La hauteur de chaque soutènement est limitée à 1,5 mètre. En cas d'encrochement, les blocs seront calibrés et n'excéderont pas 0,5 m<sup>2</sup> en parement.

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

### 6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures ~~sur les voies publiques ou privées~~ ~~ouvertes à la circulation~~ sont facultatives.

Sauf impossibilité technique liée à la topographie, à la configuration ou à préservation des lieux (alignement d'arbres, haie végétale, ouvrages hydrauliques, canaux, etc.), elles sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre ~~0,30m et 0,50 mètre~~ 0,40 m et 1 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre le mur ou le muret peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie soit d'une barrière en bois. ~~Les teintes claires, le blanc et les couleurs vives ou brillantes sont interdites.~~ On préférera des teintes neutres, proches de celles des terres et sables locaux (bruns, gris, tons bois, ...) pour permettre une meilleure intégration dans le paysage. ~~Les panneaux plastiques ou en PVC sont interdits. Les dispositifs au-dessus du muret doivent comporter plus de vides que de pleins (dispositifs à claire voie, occultations interdites).~~ Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum

En secteurs AUba3, AUbae3, AUbe3 et AUbe4, la clôture peut également être entièrement constituée de bois.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret ou de barrière en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

## **7 - Les abris de jardins**

Les abris de jardin en bois de moins de 10,5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de moins de 2,60 m de hauteur totale, **une porte de 1,60 m de large maximum, une seule fenêtre de 60 x 60 cm maximum** sont admis dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AUb 14 – Surfaces et densités**

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU. Cette limite peut être dépassée pour la seule mise aux normes d'une activité existante.

Tant que les conditions préalables à la construction fixées à l'article AUb2 § III ne sont pas remplies :

#### **Dans tous les secteurs :**

- pour les logements, et dans les conditions fixées à l'article Nh11
  - l'extension maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 25m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - la création d'une annexe au logement est autorisée dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- l'extension maximum de la surface des constructions à usage d'activités économiques est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU.

## 2. Zone AUc

**Caractère dominant de la zone** : Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'accueil d'activités économiques **des secteurs secondaire ou tertiaire**, comme la zone Uc.

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

La zone comprend deux secteurs :

**AUcae2** : secteur dédié aux activités artisanales, soumis à condition d'opération d'aménagement d'ensemble et nécessitant la réalisation d'équipements.

**AUce2** : secteur dédié aux activités artisanales nécessitant la réalisation d'équipements.

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

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

Zones Auc			Equipements préalables							
			Voirie		Eau		Electricité	Assainissement		
N° plan	Secteur	Localisation	externe	interne	ressource/ réservoir	réseau	Renfor- cement	Réseau	STEP	Date prévue
	AUcae2	Pré du Pin - Nord	X			X				
	AUce2	Pré du Pin - Centre	X			X				
	AUce2	Pré du Pin - Sud	X			X				

Pour les secteurs du Pré du Pin, la condition de voirie concerne le seul renforcement de la voirie d'accès préalable à certains types d'activités précisées à l'article AUc2, § II.

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des locaux de gardiennage et de certains logements de fonction dans les conditions fixées aux articles AUc2 et AUc14.
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes.
- ◆ Les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs.
- ◆ Les parcs d'attraction.

- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ballastière ou décharge.
- ♦ Les activités agricoles.
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone

Les activités économiques autres que :

- les activités artisanales
- les activités commerciales de détail annexes à une activité de production et d'une taille inférieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- l'extension d'activités déjà présentes dans la zone de Pré Marchon (Uc2, AUcae2 et AUce2)

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

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

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUc 14.

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

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, correspondant à la vocation de chaque sous-secteur.
- ♦ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les activités hôtelières, à titre de logement de fonction, pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité, dans les conditions fixées à l'article AUc 14. Ce logement de fonction peut se cumuler avec le local de gardiennage de la même activité.

Les activités commerciales de détail ne sont autorisées que simultanément ou postérieurement à l'activité de production dont elles dépendent et ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher autorisée ni plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les activités de transporteur et de logistique et plus généralement les activités de production générant un trafic lourd et quotidien ne sont autorisées qu'après renforcement de la voirie d'accès depuis le passage à niveau desservant directement Pré Marchon.

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

**En secteur AUcae2**, les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour de nouvelles constructions précisées en tête du présent chapitre.

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur des surfaces minimum d'un seul tenant de 2ha. L'opération ne peut avoir pour effet de créer un délaissé

inférieur à cette surface et devra dans ce cas porter sur la totalité du terrain restant. Si le sous-secteur concerné présente une surface inférieure à 2 ha, l'opération devra porter sur la totalité du terrain.

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

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

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques:

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.

Par ailleurs, en matière d'eaux pluviales, il convient de respecter également les prescriptions suivantes :  
Un système de rétention des eaux de pluie d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum par tranche de 150 m<sup>2</sup> imperméabilisée (toiture et surface au sol : stationnements, et voiries, ...) est exigé pour toute construction nouvelle.

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

La surface minimale des terrains destinés aux opérations d'ensemble est fixée à l'article AUc 2 §III.  
En l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

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

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

- 7 mètres pour les voies communales et routes départementales
- 15 mètres pour la RN 94

♦ 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 un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.

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

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres.

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

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

Non réglementé.

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

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

La hauteur totale ne peut excéder 10m pour les constructions de moins de 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 14 mètres pour les autres constructions.

### **ARTICLE AUc 11 - Aspect extérieur**

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

- ◆ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.
- ◆ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
- ◆ Aucun type de toiture n'est imposé. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.
- ◆ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci.
- ◆ Les clôtures sur les voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation**, facultatives, sont constituées dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre :
  - soit d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre **0,30m et 0,50** **0,40 m et 1 mètre** (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Il peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu,
  - **soit d'une haie qui peut être doublée d'une grille métallique ou d'un grillage rigide ou souple scellé au sol ou posés sur un muret.**
  - **soit d'une grille métallique ou d'un grillage rigide ou souple scellé au sol ou posé sur un muret et pouvant être doublé d'une haie.**
- ◆ Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions tiendront compte de la visibilité du site et de la proximité du vieux village, avec son Monument Historique. Seront privilégiés la simplicité des volumes, la linéarité des façades, la discrétion des coloris. Les coloris de toitures sont le gris soutenu ou le brun/ocre.

La façade principale des constructions sera parallèle ou perpendiculaire à la voie ferrée. Les dépôts de matières ou de matériel et le stationnement des véhicules lourds seront situés du côté des constructions opposées au vieux village.

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

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

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

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

- ◆ Les plantations existantes hors emprises des constructions, circulations, stationnements, dépôts et installations techniques, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Au moins 5% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.
- ◆ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- ◆ Installations, dépôts et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de les masquer.
- ◆ En limite de secteur, les haies existantes (sauf ce qui est strictement nécessaire aux accès aux unités foncières) doivent être maintenues et entretenues. Elles seront complétées autant que nécessaire de façon à assurer une lisière boisée à l'ensemble du secteur.
- ◆ Des haies avec des arbres de haute tige seront créées sur les façades des unités foncières donnant vers la voie ferrée et le vieux village.

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

**ARTICLE AUc 14 – Surfaces et densités**

- ◆ Les locaux de gardiennage ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sont limités à un par activité économique.

Tant que les conditions préalables à la construction fixées à l'article AUb2 § III ne sont pas remplies :

- l'extension maximum de la surface des constructions à usage d'activités économiques est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU.
- pour les logements, et dans les conditions fixées à l'article Nh11
  - l'extension maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 25m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - la création d'une annexe au logement est autorisée dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3. Zone AUf

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

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt général indispensables.

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

##### **ARTICLE AUf 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- ◆ Les constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article AUf 2.
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes.
- ◆ Les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.
- ◆ Les parcs d'attraction.
- ◆ Les aires de jeux, de sports ouverts au public.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.
- ◆ Les dépôts de véhicules.

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

Sont admis :

- ◆ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ L'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU dans les conditions fixées à l'article AUf 14.

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

**ARTICLE AUF 3 – Accès et voirie**

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

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

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

**ARTICLE AUF 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, cette distance minimale s'applique également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

**ARTICLE AUF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives

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

Sans objet.

**ARTICLE AUF 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 7 m.

**ARTICLE AUF 11- Aspect extérieur**

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

**ARTICLE AUF 12 - Stationnement**

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

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

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

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

**ARTICLE AUF 14 – Surfaces et densités**

L'extension maximum de la surface des constructions est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU.

Cette limite peut être dépassée pour la seule mise aux normes d'une activité agricole existante.

# 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 :

**A** : où sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole.

**Ap** : secteur préservé où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et des "espaces remarquables"(secteurs Ap exclusivement). S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 6/7.

### 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 :

##### En secteur Ap

♦ les constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles nécessaires à l'agriculture situées à plus de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU

##### En secteur A

♦ les constructions de toute nature non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### Dans toute la zone

♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les chalets d'alpage désignés sur les documents graphiques

♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,

- ◆ le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ◆ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
- ◆ les dépôts de véhicules.

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

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

#### **Dans toute la zone**

- ◆ la reconstruction après sinistre des constructions existantes sans changement de destination,
- ◆ la réhabilitation, le changement de destination et la reconstruction des chalets d'alpage indiqués sur les documents graphiques, dans les conditions fixées à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme
- ◆ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels
- ◆ 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.
- ◆ L'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole.

#### **En secteur A**

- ◆ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- ◆ les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole, dans les conditions précisées à l'article A 14.

#### **En secteur Ap**

- ◆ les constructions nécessaires à l'agriculture à condition d'être situées à moins de 50m d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et de minimiser les impacts paysagers par leur implantation, leur volume et leur aspect extérieur.
- ◆ la réhabilitation et/ou l'extension, pour des usages nécessaires à l'agriculture, des constructions existantes non ruinées.

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

- ◆ les constructions édifiées pour l'usage agricole ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles.
- ◆ les seuls logements autorisés en A, sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole, quand la présence est nécessaire à l'activité, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant dans les conditions fixées par l'article A14.

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

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas règlementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'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.

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

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

Non réglementé.

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, 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 de l'axe des voies publiques au moins égale à :
  - 7 m pour les voies publiques,
  - 15 m pour les routes départementales
  - 35 m pour la RN 94
- ◆ 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 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 doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12m pour les autres constructions.

### **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

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

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

#### **A. Cas général**

Il concerne les habitations, les locaux d'accueil touristiques et les points de vente à la ferme.

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub2) :

## 1 - Les toitures

### Pente

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas qui doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

### Ouvertures

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe page 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

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.

### Couvertures

La couleur des couvertures est le gris ou ~~la terre cuite/ocre.~~

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés pour les bâtiments agricoles et en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

### Sens de faitage

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens du faitage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

## 2 - Les façades

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'hubriserie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure du pignon et réalisé en lattes verticales.

## 3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

## 4 - Les garde-corps

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## 5 - 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.

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

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

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

## 6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

### B. Autres cas

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus. A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1 - Les toitures

Leur pente devra soit être supérieure à 27%.

Les seules ouvertures autorisées en toiture, en dehors des superstructures techniques, sont les baies intégrées à la pente du toit.

La couleur des couvertures est dans les nuances naturelles de la terre cuite.

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.

### 2 - Les façades

Elles seront en maçonnerie enduite ou en bardage bois ou métallique.

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

Les matériaux et les couleurs, agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires, le noir sont interdits en façade. Les couleurs seront dans la palette des couleurs des éléments naturels du paysage végétal ou minéral.

Toute façade de plus de 50 m de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,5 m.

### 3 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

## ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

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

**ARTICLE A 14 – Surfaces et densités**

- ◆ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
  - 150 m<sup>2</sup> pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole,
  - 200 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de ~~70 m<sup>2</sup>~~ 90 m<sup>2</sup> par gîte,
  - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation.
- ◆ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

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

5

## 1. Zone Nn

**Caractère dominant de la zone** : Zone 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 ou des énergies renouvelables, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nn est une zone de protection forte.

Elle comprend un secteur **Nnv** dédié aux équipements nécessaires à la préservation de l'environnement.

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 67.

### **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 de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général, ou liées à l'exploitation des énergies renouvelables,
- ◆ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn 2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn 2,

- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ les dépôts de véhicules.

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

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

- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes sans changement de destination, sauf pour les chalets d'alpage,
- ♦ la réhabilitation et le changement de destination des chalets d'alpage, dans les conditions fixées à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre 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.
- ♦ les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale ou aux énergies renouvelables.
- ♦ 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 secteur Nnv** : les constructions, installations et aménagements publics ou d'intérêt général contribuant à la préservation de l'environnement tels que station d'épuration, caisson d'équarrissage, traitement des boues de station d'épuration, etc. et incompatibles avec la proximité des lieux habités.

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

- ♦ les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou pastoral ont vocation (sans obligation) à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins forestières ou pastorales.

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

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

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.

- ♦ 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.

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

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

- ♦ 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 de réseau d'égout, 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 de l'axe des voies publiques au moins égale à :

- 7 m pour les voies publiques,
- 15 m pour les routes départementales
- 35 m pour la RN 94

- ♦ 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 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 doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 9 m.

**ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur**

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

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

**A. Cas général**

Les constructions, hors constructions à caractère technique nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général et aux exploitations autorisées, doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub3) :

**1 - Les toitures**

**Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas qui doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

**Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe p. 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

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.

**Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés pour les bâtiments agricoles et en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

#### **Sens de faitage**

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens du faitage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

## **2 - Les façades**

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

**En secteurs boisés**, le bois apparent est autorisé au-dessus d'un soubassement ou d'un premier niveau, en maçonnerie (enduite ou en pierre apparente), visible sur au moins 1,80 mètres de haut sur toute la partie aval de la construction.

L'usage de rondins ou de madriers apparents est interdit.

L'usage du bois apparent n'est pas limité pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## **5 - 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.**

**Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.**

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

**Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.**

## **6 - Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

### **B. Autres cas**

Les constructions à caractère technique nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général et aux exploitations autorisées peuvent suivre les prescriptions ci-dessus.

A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

## 1 - Les toitures

Leur pente devra soit être supérieure à 27% ou plates.

Les seules ouvertures autorisées en toiture, en dehors des superstructures techniques, sont les baies intégrées à la pente du toit.

La couleur des couvertures est dans les nuances naturelles de la terre cuite.

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.

## 2 - Les façades

Elles seront en maçonnerie enduite ou en bardage bois ou métallique.

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

Les matériaux et les couleurs, agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires, le noir sont interdits en façade. Les couleurs seront dans la palette des couleurs des éléments naturels du paysage végétal ou minéral.

Toute façade de plus de 50 m de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,5 m.

L'usage du bois apparent n'est pas limité pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 3 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

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

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

### **ARTICLE Nn 13 – Espaces libres et implantations**

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

♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

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

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

## **SECTION 3**

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

#### **ARTICLE Nn 14 – Surfaces et densités**

**Sauf en secteur Nnv**, 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 pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher", par unité foncière.

**En secteur Nnv**, la surface maximum des constructions est fixée à un total de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher", par unité foncière.

## 2. Zone Np

**Caractère dominant des zones : Zone comportant du logement isolé à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole**

La zone **Np** correspond à des bâtiments anciens peu ou pas remaniés, ayant une **valeur patrimoniale**, généralement à 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.

La disposition de l'article L. 123-1-5-III-2<sup>ème</sup> (cf. p. 4) s'applique à toutes les zones au titre des espaces bâtis.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions neuves de toute nature, hors les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables dans la zone,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ 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,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules,

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

Sont admis

- ◆ l'entretien et la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dans le respect de l'architecture traditionnelle et sans extension.
- ◆ l'aménagement, y compris avec changement de destination, des constructions existantes à l'approbation du PLU, dans les volumes bâtis, dans les conditions définies aux articles Np 11 et Np14
- ◆ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que la localisation dans la zone soit impérative.

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

**ARTICLE Np 3 - Accès et voirie**

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère du village.
- ◆ 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 Np 4 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

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

**ARTICLE Np 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

- ◆ En cas de reconstruction après sinistre, les constructions sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.
- ◆ Les autres constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Np 9 – Emprise au sol**

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

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 11m.
- ◆ Pour les restaurations, aménagements et reconstructions après sinistre, si elle est autorisée, la hauteur ne doit pas excéder ni être inférieure de plus de 0,50 mètre par rapport à la hauteur existante avant travaux.

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

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

- ◆ L'architecture traditionnelle des constructions sera respectée. Les matériaux 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 pourront servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés. L'article Ua 11 servira alors de référence.
- ◆ Pour les constructions nouvelles autorisées, les règles de l'article Ub11 concernant le secteur Ub4 sont applicables.

#### **ARTICLE Np 12 - Stationnement**

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

#### **ARTICLE Np 13 – Espaces libres et implantations**

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ◆ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

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

**ARTICLE Np 14 – Surfaces et densités**

Aucun accroissement de l'emprise au sol n'est autorisé pour les constructions patrimoniales. La reconstruction après sinistre, si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction sinistrée, dans les conditions fixées aux articles Np10 et Np11.

### 3. Zone Nh

**Caractère dominant des zones : Zone comportant du logement isolé, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole.**

Les zones **Nh** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, des constructions à vocation de logement 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

Certaines parties de la zone (Chanteloube, les Hyvans) sont concernées par la loi Littoral au titre des "espaces proches du rivage ". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p.10) et à l'annexe 67.

#### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ La création de logements
- ◆ le changement de destination des constructions indépendantes de l'habitation et le changement de destination des surfaces situées dans le bâtiment contenant l'habitation, au-delà des limites définies dans l'article Nh 14.
- ◆ Les constructions de toute nature, exceptées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles mentionnées à l'article Nh 2.
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nh 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes.
- ◆ Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- ◆ Les parcs d'attraction.
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- ◆ Les aires de stationnement ouvertes au public.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.
- ◆ Les dépôts de véhicules.

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

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

- ♦ L'extension mesurée des habitations, est autorisée dans les limites définies à l'article Nh14.

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.

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

- ♦ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.
- ♦ L'article Nh 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

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

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

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

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

Non réglementé.

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

### **ARTICLE Nh 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, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.
- ♦ 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 Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **1) Retrait minimal**

- 3 mètres des limites séparatives.

#### **2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction**

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ).

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.

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

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

Les extensions seront réalisées soit dans le volume existant, soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante. Par défaut, les règles architecturales de la zone Ub4 s'appliquent (article Ub 11). Les annexes seront en harmonie avec l'existant avec un toit 2 pentes sauf en cas d'annexe accolée.

### **ARTICLE Nh 12 - Stationnement**

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

### **ARTICLE Nh 13 – Espaces libres et implantations**

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

♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

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

**ARTICLE Nh 14 – Surfaces et densités**

- L'extension mesurée des habitations est autorisée une seule fois, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour chaque logement existant à la date d'approbation du PLU. 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 par logement est autorisée dans les limites suivantes :
  - 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2,60 m de haut maximum.
  - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
  - Non habitable.
- Rappel : la création de logements supplémentaires est interdite.

## 4. Zone NI

**Caractère dominant des zones : Zone à vocation de loisirs sans hébergement à protéger en raison de sa localisation en espace naturel ou agricole.**

La zone NI correspond à un secteur à vocation de loisirs, à proximité du Lac de Serre Ponçon.

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 67.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les installations et constructions de toute nature excepté celles désignées à l'article NI 2
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ne 2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article NI2,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes conditions :

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

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

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

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux.
- ◆ 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 NI 4 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas règlementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'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.

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

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

##### Non réglementé

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

#### **ARTICLE NI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe au moins égale à :
  - 10 m pour les voies publiques,
  - 15 m pour les routes départementales
- ◆ 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 NI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE NI 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres.

**ARTICLE NI 11- Aspect extérieur**

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

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

Les constructions doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub2) :

**1 - Les toitures**

**Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

**Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe p. 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

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.

**Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

**Sens de faitage**

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens du faitage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

## 2 - Les façades

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'hubriserie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure du pignon et réalisé en lattes verticales.

L'usage du bois apparent n'est pas limité pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

## 4 - Les garde-corps

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## 5 - 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.

Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.

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

Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.

## 6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

### **ARTICLE NI 12 - Stationnement**

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

### **ARTICLE NI 13 – Espaces libres et implantations**

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

♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.

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

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

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

**ARTICLE NI 14 – Surfaces et densités**

La surface de plancher des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> par construction et 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## 5. Zones Ncc et Nt

**Caractère dominant des zones** : Zones à vocation d'accueil touristique avec hébergement de type camping, à protéger en raison de sa localisation en espace naturel ou agricole.

Les zones **Ncc** et **Nt** correspondent à des secteurs à vocation d'accueil léger et d'hébergement :

- **Ncc** : où le camping-caravanage soumis à autorisation est admis
- **Nt** : à vocation d'accueil et d'hébergement touristique collectif, sous forme de camping.

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m" et des "espaces proches du rivage ". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10) et à l'annexe 67.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations et constructions de toute nature exceptées celles désignées à l'article Ncc/Nt 2
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

**En zone Ncc** : sont interdites, les constructions – y compris d'hébergement touristique collectif ou individuel – ne correspondant pas à la définition d'un camping-caravanage

**En zone Nt** : sont interdits les terrains de camping-caravanage ouverts au public hors gestion collective.

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

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

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

**En secteur Ncc :**

- ◆ les terrains aménagés pour le camping – caravanage
- ◆ les constructions exclusivement liées à l'activité de camping – caravanage (hébergements temporaires), ses activités et son animation, y compris un logement de fonction dans les conditions définies à l'article Ncc/Nt 14

**En secteur Nt :**

- ◆ les constructions et installations à vocation d'accueil et d'hébergement touristique collectif ainsi que les logements de fonction liés, sous forme d'aménagement et d'extension des constructions existantes, dans les conditions définies à l'article Ncc/Nt 14.

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

- ◆ de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.
- ◆ L'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il a vocation à être enlevé, démonté ou démoli à la suite de la cessation de l'activité d'accueil touristique

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

**ARTICLE Ncc/Nt 3 - Accès et voirie**

Les règles de l'article 8 du Titre1 s'appliquent

**ARTICLE Ncc/Nt 4 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées :

- En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

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

Non réglementé.

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

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.
- ◆ 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 Ncc/Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Ncc/Nt 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ncc/Nt 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 7 mètres.

### **ARTICLE Ncc/Nt 11- Aspect extérieur**

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

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

- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- ♦ **Pour les HLL** (habitats légers de loisirs)

L'ensemble des HLL aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux. Les HLL auront un toit à deux pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge). Les HLL seront en bois naturel ou d'aspect extérieur bois.

- ♦ **Pour les autres constructions:**

Les autres constructions doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub2) :

#### **1 - Les toitures**

##### **Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments proches. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas qui doivent cependant rester en harmonie avec la construction principale dont elle constitue une extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe p. 68). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

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.

### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/ocre.

Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

### **Sens de faitage**

Pour les constructions existantes, le sens de faitage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens du faitage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes.

## **2 - Les façades**

Elles doivent être traitées en maçonnerie apparente ou enduite. Les teintes doivent être gris – beige, en harmonie avec le ton dominant dans le secteur.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure du pignon et réalisé en lattes verticales.

L'usage du bois apparent n'est pas limité pour les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments proches, en particulier des bâtiments anciens situés sur les unités foncières mitoyennes. L'usage du bois pour les menuiseries est recommandé.

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## **5 - 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.~~

~~Sauf dispositions spécifiques nécessaires à la protection contre les risques naturels, le profil initial du terrain devra être rétabli autour des constructions après travaux.~~

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

~~Un traitement paysager des talus non soutenus est exigé.~~

## **6 - Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

### **ARTICLE Ncc/Nt 12 - Stationnement**

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

### **ARTICLE Ncc/Nt 13 – Espaces libres et implantations**

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

♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

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

♦ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

## **SECTION 3**

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

#### **ARTICLE Ncc/Nt 14 – Surfaces et densités**

- ♦ Les logements de fonction autorisés sous condition à l'article Ncc/Nt 2 sont limités comme suit :
  - quantité : 1 par activité économique, incorporé dans le bâtiment d'activités
  - surface de plancher inférieure ou égale à la moitié de la surface du bâtiment d'activité concerné, sans pouvoir dépasser 150 m<sup>2</sup>.

## 6. Zone Na

**Caractère dominant de la zone :** Il s'agit des secteurs à protéger en raison, soit 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Na** correspond à des hameaux en milieu naturel ou agricole que la Commune n'envisage pas de développer mais qui peuvent évoluer légèrement, par réhabilitation du bâti existant et par extension mesurée (article R 123-8 du Code l'Urbanisme).

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Na 2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqué à l'article Ub2,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ la création de bâtiments d'élevage ou le développement important d'activités agricoles,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ le changement de destination des constructions anciennes en pierre, dans le volume existant et dans toutes les conditions définies dans le règlement de la zone Np
- ◆ l'extension des constructions existantes (hors constructions anciennes en pierre) dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m<sup>2</sup>
- ◆ les constructions neuves conformes à la vocation de la zone (habitat, certaines activités économiques), dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière
- ◆ les constructions à usage d'activités économiques ne sont autorisées que si elles n'apportent pas de nuisance et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ◆ l'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Na 14 et la mise aux normes de bâtiments agricoles sont autorisés.

- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- ◆ l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

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

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

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées,

- 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.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un éventuel 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 Na 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **ARTICLE Na 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, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de l'axe.
- ◆ 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 un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

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

- ◆ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sauf en limite de zone.
- ◆ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ).

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

Non réglementé.

**ARTICLE Na 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

Cependant, les constructions anciennes en pierre, même en cas de reconstruction après sinistre, sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.

**ARTICLE Na 11- Aspect extérieur**

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

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

♦ Pour les réhabilitations de constructions existantes, l'architecture traditionnelle des constructions sera respectée. Les matériaux 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 pourront servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés. Les couvertures en bacs prélaqués ou tôle-bac sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

Pour les constructions nouvelles autorisées, les règles de l'article Ub11 concernant le secteur Ub4 sont applicables.

**ARTICLE Na 12 - Stationnement**

♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré dans l'unité foncière et correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE Na 13 – Espaces libres et implantations**

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- ◆ 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 adapté, autant que possible non imperméable.
- ◆ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ◆ Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

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

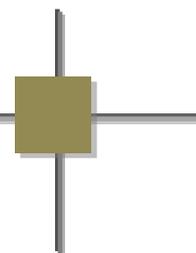
### **ARTICLE Na 14 – Surfaces et densités**

Il est autorisé :

- la réhabilitation des constructions anciennes en pierre dans le volume existant,
- l'extension des constructions existantes (hors constructions anciennes en pierre) dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m<sup>2</sup>,
- une construction neuve, de surface de plancher inférieure à 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 10% de la surface existante à l'approbation du PLU.

# Annexes



## 1. Ouvertures en toiture

En plus de celles situées dans le plan de toiture, sont adaptées les ouvertures en toiture B et G.

Les différents types de lucarnes en France	
	<p><b>Nomenclature</b></p> <p><b>A</b> : Lucarne à capucine (ou à croupe)  <b>B</b> : Lucarne à chevalet  <b>C</b> : Outeau  <b>D</b> : Oeil de boeuf  <b>E</b> : Chien assis  <b>F</b> : Lucarne rampante  <b>G</b> : Lucarne à fronton (ici triangulaire)  <b>H</b> : Lucarne cintrée</p>

## 2. Quelques définitions

### ALIGNEMENT

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

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

### CONSTRUCTION

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

### EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE

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

**EMPRISE AU SOL**

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

**EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population 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.

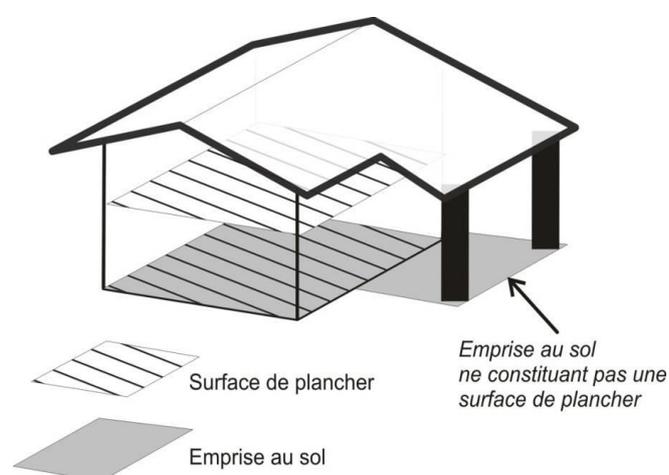
Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

**SURFACE DE PLANCHER**

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

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

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

**UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE**

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

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

### 3. Recommandations pour l'implantation des constructions

#### 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 règle 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.
- 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.
- Les terrassements devront être limités à l'emprise de la construction.

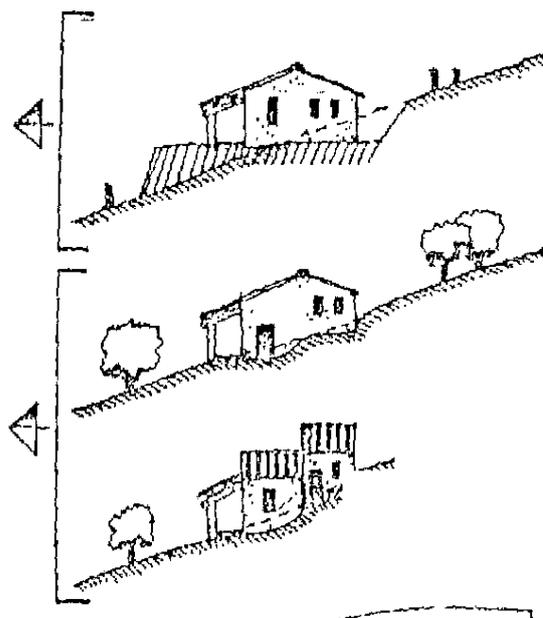
#### ADAPTATION AU SOL

##### Mauvaise adaptation (terrain en pente)

- Cette construction ne respecte pas le terrain :
- bouleversement du terrain, création d'un talus artificiel instable,
- végétation existante détruite.

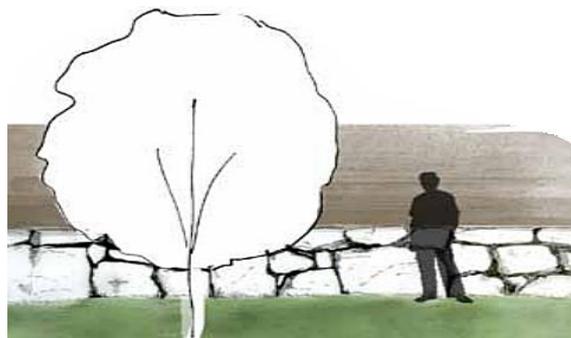
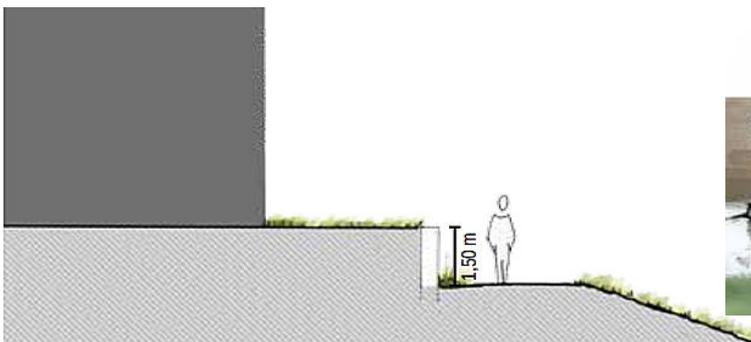
##### Adaptation correcte au terrain (terrain en pente)

- Construction par 1/2 niveaux respectant la pente du terrain, la végétation et bénéficiant d'un bon ensoleillement ;
- limitation des terrassements à l'emprise au sol.



## MURS DE SOUTÈNEMENT

L'impact des soutènements est lié à leurs proportions et à la nature de leurs matériaux de construction. De manière générale, il est préférable que leur hauteur n'excède pas 1 m à 1,50 m. Les enrochements sont difficiles à intégrer au paysage.



► Principe de proportion d'un soutènement

Veiller à :

- Leur calibrage
- La qualité de leur appareillage ou agencement
- Leur accompagnement paysager

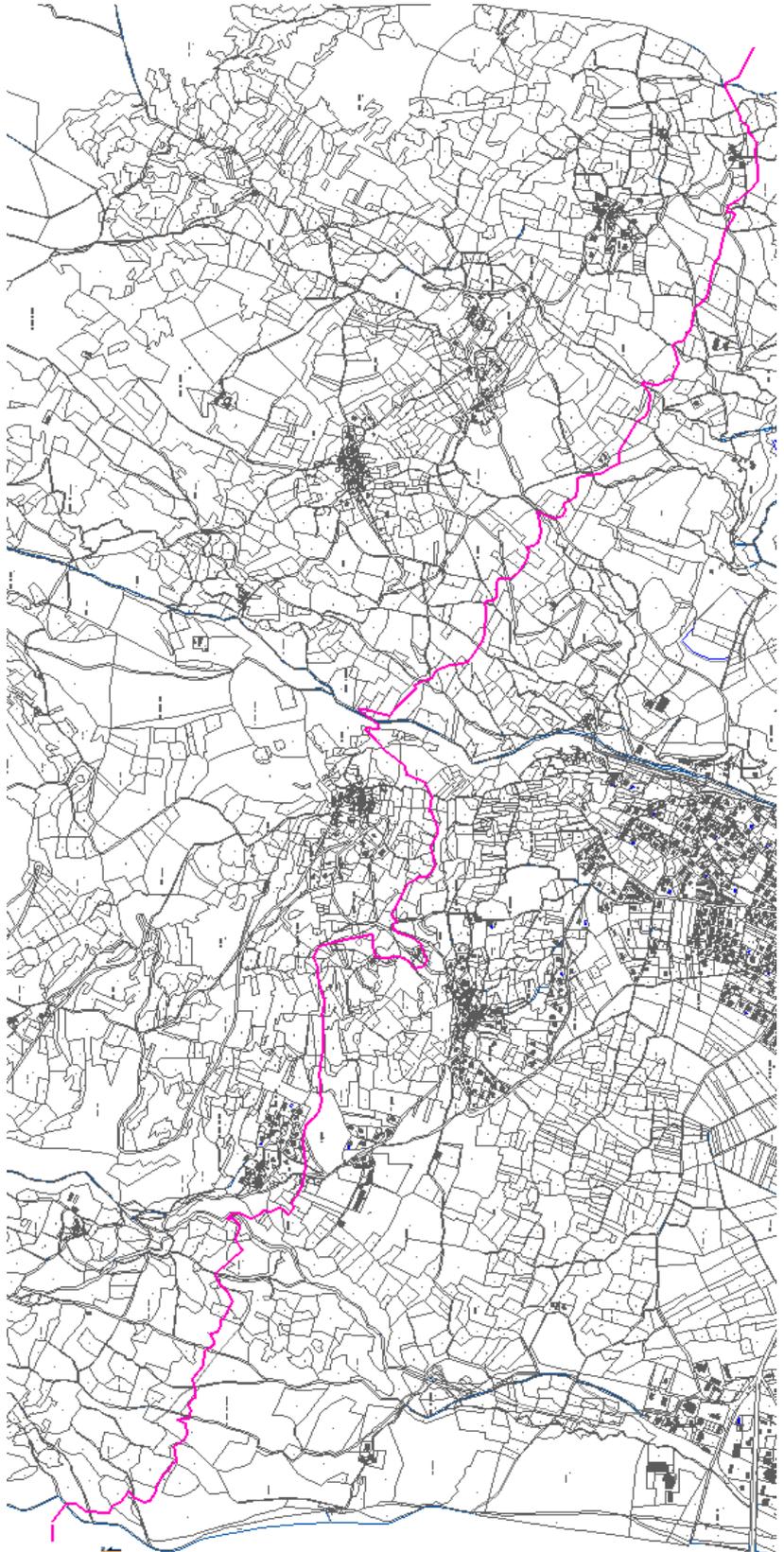


Les murs mixtes bois et pierre sont à l'échelle des constructions d'habitation et des quartiers résidentiels



Les enrochements ou murs cyclopéens doivent être limités en hauteur et être constitués de blocs calibrés en parement afin de se rapprocher de l'aspect des murs traditionnels. Soutènements en gabions (à gauche).

#### 4. Limite des 1 080 mètres d'altitude



## 5. Plan d'épannelage (Cf. page suivante)

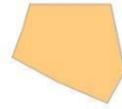
# Plan d'épannelage

Hauteurs maximales  
(Constructions, superstructures,  
mats, enseignes, haies, etc.)

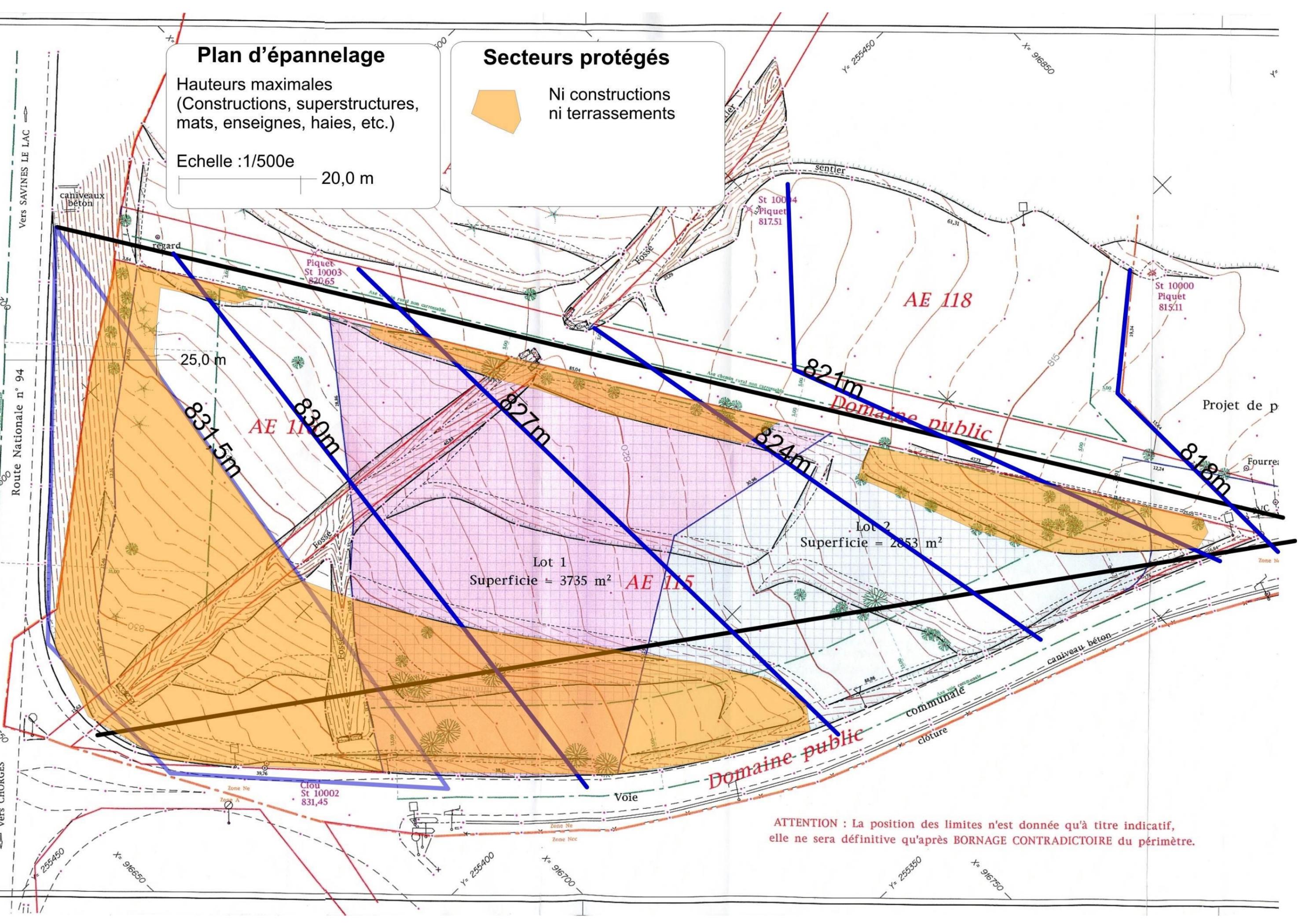
Echelle : 1/500e

20,0 m

# Secteurs protégés



Ni constructions  
ni terrassements



25,0 m

831,5m

830m

827m

824m

821m

818m

Lot 1  
Superficie = 3735 m<sup>2</sup>

AE 115

Lot 2  
Superficie = 2853 m<sup>2</sup>

AE 118

St 10004  
Piquet  
817,51

St 10000  
Piquet  
815,11

Piquet  
St 10003  
820,65

Crou  
St 10002  
831,45

Domaine public

Domaine public

Voie

Voie communale

caniveau béton

clôture

Projet de p

Fourre

ATTENTION : La position des limites n'est donnée qu'à titre indicatif,  
elle ne sera définitive qu'après BORNAGE CONTRADICTOIRE du périmètre.

Vers SAVINES LE LAC

Route Nationale n° 94

Vers CHORGES

X= 255450 Y= 916650

X= 255400 Y= 916700

X= 255350 Y= 916750