

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **ROUSSET**

Hautes-Alpes

### Modification simplifiée n°1 du PLU

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

52. Emplacements réservés

54a. Risques

**Points surlignés en jaune : actualisation 2020 du règlement**

**Points surlignés en bleu : modifications apportées au règlement des zones Ua, Ub, AUb**

#### PLU initial

Approuvé le : 17 Mars 2014

#### Modification simplifiée n°1

Approuvé par délibération du conseil municipal du :

Mme Catherine SAUMONT, Maire



PROJET

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b> .....	<b>11</b>
1. ZONE UA .....	11
2. ZONE UB .....	16
3. ZONE UC.....	21
4. ZONE UT.....	24
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"</b> .....	<b>28</b>
1. ZONES AUB.....	28
2. ZONE AUF.....	34
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b> .....	<b>37</b>
1. ZONE A .....	37
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b> .....	<b>43</b>
1. ZONE NN .....	43
2. ZONE NH .....	47
3. ZONE NP.....	51
4. ZONE NL.....	55
<b>ANNEXES</b> .....	<b>58</b>
1. OUVERTURES EN TOITURE.....	58
2. QUELQUES DEFINITIONS .....	59

PROJET

# Titre I : Dispositions générales

1

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

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

## 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 R 111-15** à **R. 111-20 R 111-19** et **R. 111-22 R 111-28** à **R. 111-24-2 R 111-30** 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, révisée le 28 décembre 2016 (loi n° 2016-1888 de modernisation, de développement et de protection des territoires de 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** : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

**Ua** : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres de village anciens.

**Ub** : zone équipée et agglomérée de développement urbain, subdivisée en :

**Ub1** : Dense ("Cité EDF")

**Ub2** : Moins dense

**Uc** : zone équipée dédiée aux activités économiques (Usine et barrage EDF)

**Ut** : zone dédiée à l'accueil et aux activités touristiques :

**Uta** : activités agricoles et touristiques

**Utb** : activités commerciales, culturelles et touristiques, sans hébergement

**Utc** : activités d'accueil (camping, parc résidentiel de loisirs) et animations

**Ute** : activités culturelles et touristiques liées à l'eau et aux énergies, sans hébergement

### Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soumises à condition préalable

**AUba**: zone à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub** et nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble

**AUf** : zone d'urbanisation future nécessitant 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.

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

**Ab** : zone où sont autorisés, en plus de la zone Aa et s'ils ne nécessitent pas de réseaux publics, les équipements collectifs et des bâtiments agricoles (abris, hangars)

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

### Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux 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.

**Nh** : zones comportant du logement isolé avec extension mesurée possible, sans création de logement

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

**NI/Ncc** : zones naturelles d'accueil

**NI** : à vocation de loisirs

**Ncc** : à vocation de camping-caravaning

### ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (~~Mars 2013~~ **Janvier 2021**) – cf. annexe 5.4 - Risques.

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

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

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

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

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

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

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

Dans le document graphique (sous-dossier 4), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de **l'annexe 5-4 Risques** pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau ou encore à l'adresse électronique suivante : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/626/ADS.map#> dont les informations sont très régulièrement mises à jour.

Les prescriptions correspondantes figurent ci-dessous en **annexe 5-4a Risques – CIPTM - Nouvelles règles de prise en compte des risques naturels dans les demandes d'autorisation d'urbanisme – Secteurs non couverts par un zonage réglementaire d'un plan de prévention des risques naturels approuvé – Version Juillet 2018.**

### **Les autres éléments techniques à prendre en compte figurent à l'annexe 5-4 Risques**

Sous réserve des autres réglementations en vigueur, et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, n'accroissent pas la vulnérabilité et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes identifiés sur la zone pour ne présenter qu'une vulnérabilité restreinte, peuvent être autorisées des exceptions aux prescriptions concernant les zones de phénomènes avérés, sous réserve de l'application des prescriptions des zones de phénomènes présumés confrontées à un phénomène identique et en tenant compte des paramètres spécifiques à la zone de phénomènes avérés. Elles concernent :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (soumis ou non à des autorisations d'urbanisme) des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du PLU.
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes, sans accroître l'occupation humaine.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La reconstruction à l'identique, ou avec réduction de la vulnérabilité, d'un bâtiment détruit régulièrement édifié, à condition que la destruction ne soit pas liée aux risques identifiés dans la zone correspondante.

Les exceptions ci-dessus ne peuvent être autorisées que si elles n'imposent aucune protection supplémentaire à la charge de la collectivité et nul ne pourra se prévaloir de ces exceptions pour exiger de la collectivité des mesures supplémentaires de protection.

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

## **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** **L 152-3** du Code de l'Urbanisme).

### **§.II. Autres dispositions**

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

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

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

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

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

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

- **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 ~~L.123-10-1~~ R 151-21 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'opération.

**Secteurs soumis à la servitude Article ~~L.123-1-5-7°~~ L 151-19 du Code de l'Urbanisme** : dans les secteurs soumis à la servitude de protection de l'Article ~~L.123-1-5-7°~~ L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Ua et Np), il est dérogé à l'article ~~L.111-6-2~~ L 111-16. Dans le cadre de cette servitude :

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

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

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 Mars 2014.
- ♦ 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~~ R 421-23-2 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- ♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. ~~L 311-1 et suiv.~~ L 341-1 et suiv.). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

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

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

### **ARTICLE 8 - Accès et voirie**

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

#### **§.I. Accès**

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

#### **§.II. Voiries**

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

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

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

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

#### **§.I. Eau potable**

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

## § .II. Assainissement

### 1) Eaux usées

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

### 2) Eaux pluviales

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

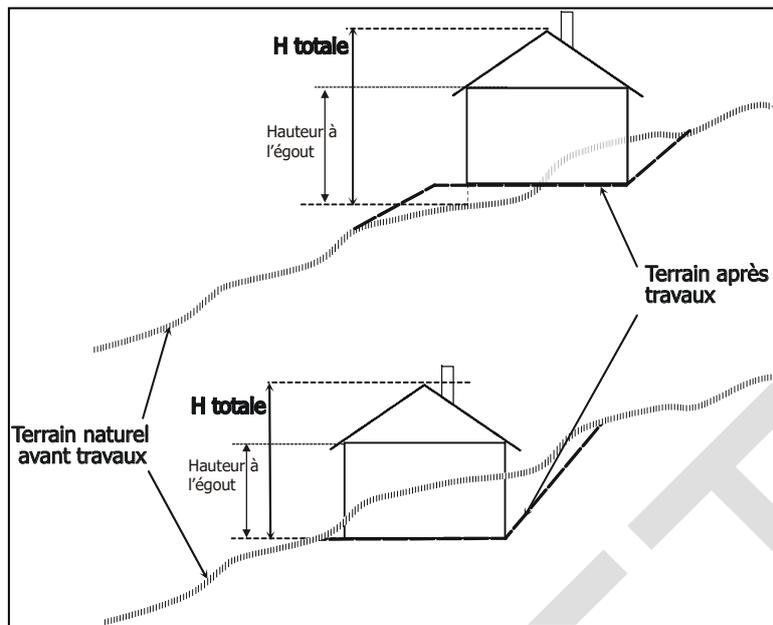
## § .III. Autres réseaux

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

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

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

- ◆ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,
- ◆ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),
- ◆ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :
  - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
  - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



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

Conformément aux dispositions de l'article **R 111-21 R 111-27** du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

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

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

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

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

#### **§.I. Dispositions générales**

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

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

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

### §.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L.123-1-12 L.151-33 du Code de l'urbanisme.

### § III. Exceptions

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (Art. L.123-1-13 L.151-34 et 35 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 L.121-16** du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 5/7).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Uc, Nn, Nl, et Ncc** (en totalité).

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 L.121-13** du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 5/7).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Utb, Utc, AUf, Aa, Nn, Nh, Nl**.

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, L.121-16, R.146-1 R.121-4** et **R.146-2 R.121-5** du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 5/7).

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

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

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

PROJET

# 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.**

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

La servitude ~~L.123-1-5-7°~~ L.151-19 s'applique au titre de l'article ~~L.111-6-2~~ L.111-16 du Code de l'Urbanisme (cf. p4).

### 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 Ua 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ◆ La création ou le développement notable d'activités agricoles, autres que celles visées à l'article Ua 2
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de 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.
- ◆ l'extension limitée (10% de la surface maximum) des activités agricoles pour mise aux normes.
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

En secteur Ua du Village, 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 Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé sauf au Village où convient de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'alignement des voies ou en continuité avec l'alignement des façades voisines,
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,
- ◆ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

**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 maximum des constructions au faitage est de 12 mètres.

**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.

Sauf en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics non destinés à l'habitation, les exigences architecturales particulières suivantes devront être respectées :

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

**1 - La volumétrie**

Elle doit être simple

**2 - Les toitures**

**Pente**

Les toitures auront deux pentes principales comprises entre 60% et 100%, de même pente en harmonie avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension (à 5 % près).

Les annexes et les vérandas accolées peuvent n'avoir qu'une pente. Des pentes plus faibles ou des toitures -terrasses sont admises pour ces dernières à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.

~~Les terrasses sont interdites.~~

### **Couvertures**

Elles sont constituées de tuiles écailles, tuiles plates ou matériau de couverture d'aspect similaire, à pureau plat, de teinte ocrée, ocre-rouge nuancé ou brun-rouge.

Les vérandas autorisées sont couvertes avec la même couverture que celle de la maison ou avec une couverture transparente ou translucide.

### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées dans la pente du toit, de 1m de large et 1,30 m de haut maximum, les lucarnes référencées en annexe sous les lettres A, B ou G (cf. annexe page 58) et les ouvertures dans le plan de façade sous rampant ou sous lucarne.

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

### **Panneaux solaires**

S'ils ne sont pas de la même couleur que la couverture, ils sont limités à 30% de la surface du pan de toiture.

S'ils sont de la même couleur que la couverture, ils ne sont pas limités.

### **Cheminée**

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont maçonnées ou enduites, de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées.

### **Autre**

Les arrêts de neige sont obligatoires si le débord de toiture est situé à moins de 3 mètres d'une voie.

## **3 - Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (ou à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles et naturelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette de couleurs - tons clairs - en annexe).

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

## **4 - Les ouvertures**

Les fenêtres dont la diagonale dépasse 0,80m doivent être plus hautes que larges, ainsi que les portes et portes-fenêtres.

Les volets rabattants en façade sont obligatoires (pas de Z). 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 portes doivent être en bois ou d'aspect bois de couleur bois. Les parties pleines doivent représenter plus de 75% de la surface de la porte.

Les fenêtres et les volets doivent être en bois ou d'aspect bois, dans les teintes naturelles du bois ou dans les teintes traditionnelles pastel, en harmonie avec la façade (pas de blanc ni de noir ni de couleur sombre).

Les châssis (menuiseries) des vérandas sont d'aspect identique à celui des menuiseries de la maison ou en harmonie avec la teinte de façade.

## **5 - Les garde-corps**

Les garde-corps sont en bois ou métalliques de forme simple.

## **6 - Les terrassements**

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

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

## **7 - Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.40 mètres de hauteur au moins (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, couleur blanche exclue, dans la limite d'une hauteur totale de 1,20 mètre. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie d'une hauteur de 1,20 mètre au maximum. Les occultations et les brises vue sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des clôtures (haies comprises) doit rester inférieure à 1,20 mètre.

## 8 - Divers

Sont interdits tous éléments saillants en façade visible depuis l'espace public, hormis les appuis de fenêtre et les balcons. Une tolérance de 10 cm de saillie est acceptée pour les éléments techniques de moins de 200 cm<sup>2</sup>.

Les équipements saillants en façade et visibles depuis l'espace public sont déconseillés.

### ARTICLE Ua 12 - Stationnement

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

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

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

## SECTION 3

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S n'est pas règlementé.

Non règlementé.

## 2. Zone Ub

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

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

La zone est subdivisée en deux secteurs :

**Ub1** : Dense ("Cité EDF")

**Ub2** : Moins dense

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ◆ Les constructions et installations agricoles,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2.
- ◆ **En secteur Ub1** : les annexes supérieures à **8 m<sup>2</sup> 12 m<sup>2</sup>**.

##### 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.

- ◆ 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 ou à la protection contre les risques naturels.

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

En secteur Ub2 du Village, 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 Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé sauf au Village où convient de se référer au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD3.

La distance de 3 mètres peut être réduite à 2 mètres :

- en cas de talus amont ou aval de plus de 1 mètre de dénivelée à 2 mètres de l'alignement
- le long des voies piétonnes pour les constructions annexes

**En secteur Ub1**, les constructions peuvent également s'implanter sur l'alignement des voies et emprises publiques, **sauf en ce qui concerne les implantations par rapport à l'alignement de la digue du torrent de Trente Pas**. Dans ce dernier cas, afin de faciliter l'accès en cas d'intervention publique sur la digue, toute construction ou installation (non précaire) est interdite dans une bande de 3 m par rapport à cet alignement.

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé.

**En secteur Ub1**, toute construction ou installation (non précaire) est interdite dans une bande de 3 m par rapport à l'alignement de la digue du torrent de Trente Pas. Cette mesure a pour objet de faciliter l'accès à la digue en cas d'intervention publique.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder :
  - en secteur Ub1 : 9 mètres à l'égout du toit
  - en secteur Ub2 : 9 mètres au total.

### **ARTICLE Ub 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.

**En secteur Ub1**, l'harmonie de l'ensemble des nouvelles constructions sera recherchée.

#### **En secteur Ub 2 :**

Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Sauf en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics non destinés à l'habitation, les exigences architecturales particulières suivantes devront être respectées :

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

#### **1 - La volumétrie**

Elle doit être simple. **L'implantation des constructions principales est majoritairement parallèle aux courbes de niveau.**

#### **2 - Les toitures**

##### **Pente**

**Les toitures auront deux pentes principales égale ou supérieure à 45%, de même pente en harmonie avec celles des bâtiments anciens les plus proches.**

**Selon le secteur**, les toitures peuvent avoir une ou deux pentes principales. Les toitures terrasses, accessibles ou non, ne sont autorisées qu'en couverture des volumes annexes et de moindre hauteur,

les éléments bas de liaison entre des bâtiments plus élevés ou encore sur des bâtiments enterrés sur au moins 60 % de leurs façades.

Les toitures existantes peuvent conserver leur pente existante.

Les prolongements de toiture doivent avoir la même pente que celle du toit initial (à 5 % près).

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension (à 5 % près). Les annexes accolées peuvent n'avoir qu'une pente.

Les terrasses sont interdites.

**En secteur Ub1**, les pentes de toit sont comprises entre 10 et 45 %. Les volumes principaux (ou dominants) doivent recevoir une toiture inclinée à simple ou double pente principale. Les toitures à une seule pente sont réservées aux constructions d'une profondeur (ou largeur) inférieure ou égale à 8,50 m.

**En secteur Ub2**, les toitures sont au moins à deux pentes principales égales ou supérieures à 40 %.

Les annexes et les vérandas accolées peuvent n'avoir qu'une pente ou être couvertes d'un toit plat ou terrasse, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Couvertures**

Elles sont constituées de matériaux plats (tuiles plates ou écaille ou mécaniques ou produits d'aspect similaire) de teinte ocre ou brun-rouge.

**En secteur Ub1**, Elles sont constituées de matériaux à pureau plat, de teinte ocre rouge, rouge nuancé, brun-rouge ou encore grise.

**En secteur Ub2**, Elles sont constituées de tuiles plates ou écaille ou mécaniques ou produits d'aspect similaire) de teinte ocre ou brun-rouge ou matériaux d'aspects similaires de teinte ocrée, ocre rouge, rouge nuancé ou brun-rouge.

Les vérandas autorisées sont couvertes avec la même couverture que celle de la maison ou avec une couverture transparente ou translucide. Les panneaux solaires sont autorisés.

### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées dans la pente du toit, et les lucarnes référencées en annexe sous les lettres A, B ou G (cf. annexe page 58).

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

## **3 - Les façades**

**En secteur Ub2**, les parties pleines des façades elles doivent être majoritairement enduites ou traitées en maçonnerie de pierre (pierre apparente, pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles ou naturelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette de couleurs en annexe).

Le bois apparent ne peut être utilisé que dans la limite de 30% de chaque pan de façade.

Elles peuvent également recevoir des panneaux solaires.

**En secteur Ub2 n°2 du village**, le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'hubriserie.

Les dispositifs solaires passifs en façade sont admis dans la limite de 20% du pan de façade concerné et doivent recouvrir toute la hauteur de celle-ci.

Les châssis (menuiseries) des vérandas sont d'aspect identique à celui des menuiseries de la maison ou en harmonie avec la teinte de façade.

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

Les garde-corps sont en bois ou métalliques, de forme simple.

## **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.

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

### **7 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,40 à 0,60 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

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 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum. Les occultations et les brises vue sont interdits.

**En secteur Ub1**, les clôtures en limite de **la digue du torrent de Trente Pas** sont constituées d'une clôture légère (palissade bois ou grille/grillage ajourés) afin de faciliter sa dépose en cas d'intervention publique sur la digue existante. Les murets et éléments maçonnés sont interdits.

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

### **8 - Divers**

L'usage des énergies renouvelables est encouragé dans le respect de l'architecture et des paysages. Les capteurs solaires pourront être installés sur les constructions (en façade, en garde-corps, en auvent ou en toiture) ou au sol (adossés à un muret ou à un talus).

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

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

**En secteur Ub1** : non réglementé.

**En secteur Ub2** : le COS est fixé à 0,40

Non règlementé.

### 3. Zone Uc

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

La zone correspond à l'usine hydroélectrique et au barrage de Serre-Ponçon et a pour vocation le maintien et le développement des activités liées à ces infrastructures.

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

#### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des logements de fonction
- ◆ Les constructions à usage hôtelier, agricole ou forestier
- ◆ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ◆ Les parcs d'attraction.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge.

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

- ◆ Les seuls logements autorisés sont les logements de fonction dans les conditions fixées à l'article Uc 14..

#### **SECTION 2**

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

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

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

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

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

Un assainissement non collectif 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 Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD3.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue au retrait défini ci-dessus.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 5 mètres.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 10 m, superstructures techniques exclues.

**ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur**

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

- ◆ Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.
- ◆ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires sont interdits en façade.

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

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

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.  
Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent sauf en ce qui concerne les dispositions concernant le traitement obligatoire des espaces libres (alinéa 3) et l'obligation de planter les aires de stationnement (alinéa 6) qui ne s'applique pas à proximité de l'usine et des installations techniques.

### **SECTION 3**

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

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

**Le C.O.S n'est pas règlementé.**

La surface de plancher de chaque logement de fonction ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>.

## 4. Zone Ut

### **Caractère dominant de la zone : zone dédiée à l'accueil et aux activités touristiques**

Elle comprend plusieurs secteurs avec une vocation commune (activités touristiques, de loisirs, culturelles, d'animation et sportives) et des vocations particulières :

Nom	Vocation	Activités particulières	Hébergement
Uta	Valorisation d'activités agricoles (en particulier apiculture) et du milieu naturel	Agricoles	Oui
Utb	Valorisation du site du Belvédère	Commerciales, artisanales non nuisantes	Non
Utc	Accueil collectif et animation	Camping-caravaning	Oui
Ute	Valorisation de l'eau et des énergies	Industrielles	Non

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

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

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

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

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de chaque secteur, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ut 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions à usage de logement, à l'exception des hébergements touristiques dans les secteurs Uta et Utc et des logements de fonction
- ◆ Les constructions et installations, forestières et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ◆ Sauf en secteur Uta, les constructions et installations agricoles et les hébergements à gestion collective
- ◆ Sauf en secteur Utb, les commerces non accessoires de l'activité principale du secteur, les aires d'accueil de camping-cars et l'activité artisanale
- ◆ Sauf en secteur Utc, le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage,

- ♦ Sauf en secteur Utc, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Sauf en secteur Ute, les constructions et installations industrielles,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les installations classées 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 ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ les logements de fonction indispensables à la gestion ou à la sécurité des activités dans les conditions précisées à l'article Ut14
- ♦ En secteur Uta, les hébergements touristiques ne sont admis que dans des constructions permanentes (ni tentes et assimilés, ni caravanes, ni résidences mobiles de loisirs) à gestion collective
- ♦ En secteur Utb, l'activité artisanale n'est admise que si elle est compatible avec le voisinage des lieux habités.
- ♦ En secteur Ute, les installations et construction à caractère industriel ne sont autorisées que dans le cadre d'une présentation touristique ou pédagogique

## **SECTION 2**

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

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

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques dans les secteurs Utb, Utc et Ute où un assainissement non collectif 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 sauf dans les secteurs en assainissement non collectif où convient de se référer au 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. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD3.

La distance de 3 mètres peut être réduite à 2 mètres en cas de talus amont ou aval de plus de 1 mètre de dénivelée à 2 mètres de l'alignement.

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

Non règlementé.

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

Néant.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale maximum des constructions, superstructures techniques exclues, est de :
  - 12 mètres en secteur Uta.
  - 9 mètres dans les autres secteurs

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

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

En secteur Uta :

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

Les dispositions de l'article Ub11 pour le secteur Ub1 s'appliquent

En secteurs Utb et Utc :

- ♦ Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le blanc et les teintes claires sont interdits en façade.
- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".

- ♦ Les dispositions de l'article Ub11 pour le secteur Ub1 s'appliquent.

En secteur Utc, les constructions de moins de 35 m<sup>2</sup> destinées à l'hébergement touristique ne doivent pas être alignées de façon trop régulière. Par ilot, l'ensemble de ces constructions aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux.

Elles doivent avoir un toit d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge). Elles doivent être en bois naturel ou d'aspect extérieur bois ou d'aspect enduit dans les tons traditionnels. Le blanc est interdit.

En secteur Ute,

Les dispositions de l'article Uc11 s'appliquent.

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

Néant.

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

Le COS est fixé à 0,40

Les logements de fonction sont autorisés dans la limite de un par activité, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. Le logement de fonction doit être situé dans une construction affectée à l'activité dont il doit représenter moins de la moitié de la surface de plancher.

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

3

## 1. Zones AUb

**Caractère dominant des zones** : zones destinées à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone Ub.

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

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

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

- Condition d'opération d'aménagement d'ensemble des zones **AUba**

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

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,

- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqué à l'article AUb2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

N°	Secteur	Localisation	Superficie total (ha)	Superficie disponible (ha)	Nombre d'opérations possibles	Nombre minimum de logements
1	AUba	Celliers Nord	0,23	0,23	1	3
2	AUba	Celliers Sud	0,71	0,71	1	8
3	AUba	Celliers Centre	0,74	0.74	1	8
4	AUba	Village	0,28	0.28	1	3

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUb 3 - Accès et voirie

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

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

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques du secteur AUba n°4 du Village.

En secteur AUba n°4 du Village, 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 AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la RD3. La distance de 3 mètres peut être réduite à 2 mètres en cas de talus amont ou aval de plus de 1 mètre de dénivelée à 2 mètres de l'alignement.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 9m au total.

**ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur**

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

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

Sauf en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics non destinés à l'habitation, les exigences architecturales particulières suivantes devront être respectées :

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

**1 - La volumétrie**

Elle doit être simple. ~~L'implantation des constructions principales est majoritairement parallèle aux courbes de niveau.~~

**2 - Les toitures**

**Pente**

~~Les toitures auront deux pentes principales égale ou supérieure à 45%, de même pente en harmonie avec celles des bâtiments anciens les plus proches.~~

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

~~Les toitures sont au moins à deux pentes principales égales ou supérieures à 40 %.~~

~~Les annexes et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent n'avoir qu'une pente ou être couvertes d'un toit plat ou terrasse, de moindre hauteur que celle du bâtiment principal et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

~~Les terrasses sont interdites.~~

~~Lorsqu'elles ont une toiture inclinée, celle-ci doit avoir la même pente que celle de la construction principale dont elles constituent l'extension ou le prolongement (à 5 % près).~~

~~Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont également autorisées pour des éléments bas de liaison entre des constructions plus élevées ou encore sur des constructions enterrées sur au moins 60 % de leurs façades.~~

**Couvertures**

~~Elles sont constituées de matériaux plats à pureau plat, de teinte ocre rouge, rouge nuancé ou brun-rouge (tuiles plates ou écaille ou mécaniques ou produits d'aspect similaire) de teinte ocre ou brun-rouge.~~

~~Les vérandas autorisées sont couvertes avec la même couverture que celle de la maison ou avec une couverture transparente ou translucide. Les panneaux solaires sont autorisés.~~

### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées dans la pente du toit, et les lucarnes référencées en annexe sous les lettres A, B ou G (cf. annexe page 58).

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

### **3 - Les façades**

Les parties pleines des façades doivent être majoritairement enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (ou à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles ou naturelles et en harmonie avec le secteur (cf. palette de couleurs en annexe).

Le bois apparent ne peut être utilisé que dans la limite de 30% de chaque pan de façade.

Les châssis (menuiseries) des vérandas sont d'aspect identique à celui des menuiseries de la maison ou en harmonie avec la teinte de façade.

Les dispositifs solaires passifs en façade sont admis dans la limite de 20% du pan de façade concerné et doivent recouvrir toute la hauteur de celle-ci.

Elles peuvent également recevoir des panneaux solaires.

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

Les garde-corps sont en bois ou métalliques de forme simple.

### **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.

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

### **7 - Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,40 à 0,60 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

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 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum. Les occultations et les brises vue sont interdits.

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

### **8 - Divers**

L'usage des énergies renouvelables est encouragé dans le respect de l'architecture et des paysages.

Les capteurs solaires pourront être installés sur les constructions (en façade, en garde-corps, en auvent ou en toiture) ou au sol (adossés à un muret ou à un talus).

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

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

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

PROJET

## 2. Zone AUf

**Caractère dominant de la zone : zone d'urbanisation future nécessitant une modification ou une révision du PLU**

Seuls sont autorisés les équipements d'intérêt général indispensables.

La zone est concernée 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 9) et à l'annexe 57.

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ tout aménagement, installation ou construction hormis celles indispensables aux services publics,
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'Article AUf 2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'Article AUf2,
- ◆ 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 liés aux services publics dont la localisation dans la zone est impérative.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

## **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 règlementé.

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

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

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 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 AUF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

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

**ARTICLE AUf 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.  
L'aspect extérieur de constructions doit être compatible avec les dispositions de l'article Ub 11 du Titre II concernant le secteur Ub2.

**ARTICLE AUf 12 - Stationnement**

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

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

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

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S n'est pas règlementé.

Non règlementé.

# Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

## 1. Zone A

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

Elle comprend les secteurs :

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

**Ab** : zone où sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone Aa, s'ils ne nécessitent pas de réseaux publics, les bâtiments agricoles (abris, hangars).

**Ac** : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole et pour les équipements publics et d'intérêt général

Un emplacement figurant sur les documents graphiques est soumis à la servitude Article **L.123-1-5-7°** **L.151-19** du Code de l'Urbanisme avec prescription d'inconstructibilité (cf. p. 4)

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

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction.
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public.
- ♦ les dépôts de véhicules.
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone.
- ♦ la reconstruction (à l'identique ou non) des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent pas à la vocation de la zone.

- ♦ **En secteur Aa**, toute construction ou installation sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- ♦ **En secteur Ab**, toute construction et installation sauf les installations et aménagements agricoles, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, et, s'ils ne nécessitent pas de réseaux publics, les bâtiments agricoles (abris, hangars),
- ♦ **En secteur Ac**, toute construction et installation sauf celles nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **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)

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

- ♦ la reconstruction des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination.
- ♦ les installations et constructions indispensables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ les aménagements et installations sans constructions, nécessaires à l'exploitation agricole

##### **Pour la zone Ab exclusivement :**

A condition qu'ils ne nécessitent pas de réseaux publics :

- ♦ Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ Les bâtiments agricoles sans réseaux (abris, hangars).

##### **Pour le secteur Ac exclusivement :**

- ♦ Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,

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

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

## **SECTION 2**

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

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

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

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

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu agricole ou naturel.

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

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ En secteur Aa et Ab, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.
- ♦ En secteur Ac, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments techniques.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

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

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub2) sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,60 mètres de hauteur.

**B. Autres cas**

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

**1 - Les toitures**

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur grise ou rouge mate. Les bâches sont interdites en couverture. Une seule pente est admise en cas de toiture accolée à un mur dominant.

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 de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Le blanc et les teintes trop claires sont interdits.

♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement, elles devront présenter un aspect "fini".

♦ L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit

♦ Les façades de plus de 50m de longueur devront comporter au moins un décroché de plus de 1 mètre.

**3 - Divers**

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

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

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.  
Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1.

- ◆ 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 MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres 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> par gîte,
  - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation
- ◆ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur Ac supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

PROJET

# 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 (sous conditions), soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- ♦ Les dépôts de véhicules,

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

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

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

### **SECTION 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

Cependant, en l'absence 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 minimale de 10 mètres de l'axe des voiries et 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

#### **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.

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement, elles devront présenter un aspect "fini".

- ♦ L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. En cas de restauration, le style du bâtiment existant sera respecté.

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

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.  
Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1.

- ♦ 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 MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**COS : Sans objet.**

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 200 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 Nh

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

Les secteurs **Nh** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, des constructions à usage 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.

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

1	Nh	Château	0,16	5	Nh	Celliers	0,05
2	Nh	Village	0,08	6	Nh	Belvédère	0,12
4	Nh	Village	0,08	7	Nh	Celliers	0,03

Certaines parties de la zone sont concernées par la Loi littoral au titre des "espaces proches du rivage" (Nh6). S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 57.

### SECTION 1

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

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

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

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- ◆ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- ◆ L'extension mesurée des habitations et celle des activités économiques et la création d'une annexe sont seules autorisées, dans les limites définies à l'article Nh/Ne14,
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ◆ L'article Nh 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou détruites 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 I s'appliquent, les dispositions figurant au §.II. Voiries, sont aussi complétées :

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

#### **ARTICLE 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 différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

### **ARTICLE 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 Ub2 s'appliquent (article Ub 11). Les annexes sont en harmonie avec l'existant

### **ARTICLE Nh 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.  
Cependant, ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **ARTICLE Nh 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés**

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

## **SECTION 3**

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

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

**COS : Sans objet.**

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

### 3. Zone Np

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

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

Ce changement de destination ne s'applique pas aux ruines définies par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

La servitude L.123-1-5-7° s'applique au titre de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme (cf. p4).

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

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

1	Np	Château	0,12	3	Np	Village	0,11
2	Np	Celliers	0,04				

#### 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 équipements publics indispensables dans 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 Np 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les 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 détruits ou démolis, 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 installations et constructions nécessaires aux services publics, 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 Titre 1 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 constructions.
- ♦ 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 :

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

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

#### **ARTICLE 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**

Les constructions patrimoniales sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

- ♦ 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 autres constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques.  
Ces distances sont portées à 15 m de l'axe de la chaussée 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 Np 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

- ◆ 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 autres constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

#### **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 6)

- ◆ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur ne doit pas être supérieure à 7m à l'égout.
- ◆ 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.

Pour les constructions nouvelles autorisées, les règles de l'article Ua11 sont applicables.

#### **ARTICLE Np 12 - Stationnement**

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

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

**ARTICLE Np 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés**

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

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**COS : Sans objet.**

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.

PROJET

## 4. Zone NI/Ncc

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

Il s'agit de zones naturelles d'accueil

**NI** : à vocation de loisirs (activités sportives, touristiques et de loisirs essentiellement de plein-air)

**Ncc** : à vocation de camping-caravaning

Certaines parties de la zone NI et toute la zone Ncc sont concernées par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m", des "espaces proches du rivage" et/ou des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 9) et à l'annexe 5/7.

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE NI/Ncc 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/Ncc 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 NI/Ncc 2.
- ◆ le stationnement isolé de caravanes et les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les résidences mobiles de loisirs (mobil homes)
- ◆ **sauf en zone Ncc**, les terrains de camping caravanage
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

##### **ARTICLE NI/Ncc 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.
- ◆ les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,
- ◆ **en zone Ncc**, seuls sont autorisés les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement, de modernisation et de sécurité, à l'exclusion de tout développement des capacités d'accueil.

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

- ◆ Les installations et constructions sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE NI/Ncc 3 - Accès et voirie

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

#### ARTICLE NI/Ncc 4 - Desserte par les réseaux

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

#### ARTICLE NI/Ncc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

Non réglementé.

### **ARTICLE NI/Ncc 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE NI/Ncc 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

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

### **ARTICLE NI/Ncc 11- Aspect extérieur**

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

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

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

#### **Clôtures**

- Le mur ou le muret sur rue ne sont pas obligatoires.
- La hauteur des clôtures peut dépasser 1,50m sans toutefois excéder 5m quand le type d'activité l'exige. Dans ce cas, la clôture doit rester transparente aux vues.

### **ARTICLE NI/Ncc 12 - Stationnement**

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

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

### **ARTICLE NI/Ncc 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés**

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

## **SECTION 3**

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

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

**C.O.S** : Sans objet.

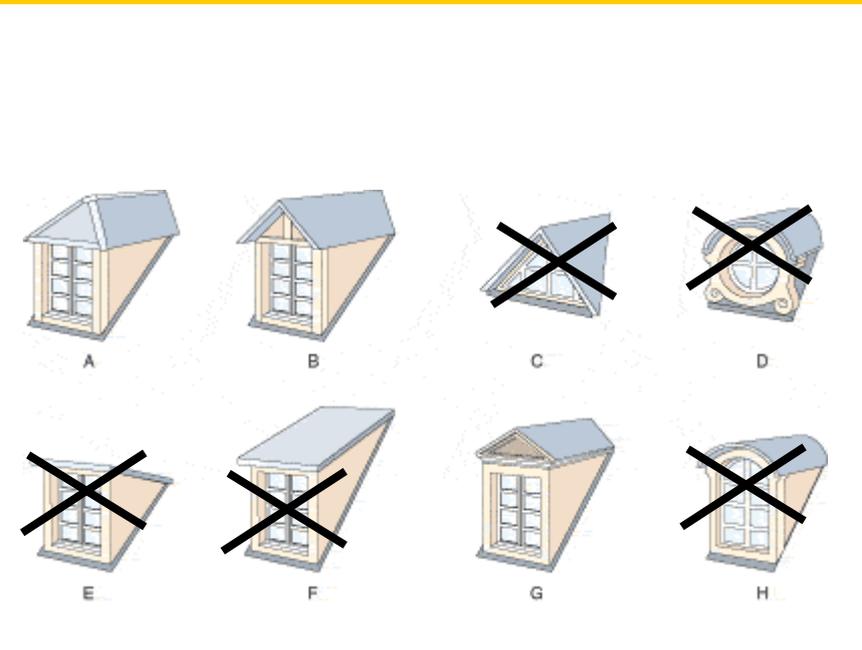
La surface de plancher de chaque construction ne peut dépasser 50m<sup>2</sup>.

Dans chaque **secteur NI**, il est autorisé au maximum une construction par tranche de 3000 m<sup>2</sup> de terrain.

# Annexes

## 1. Ouvertures en toiture

**Les différents types de lucarnes en France**

 <p>Diagrammes de huit types de lucarnes (A à H) avec des croix noires sur C, D, E, F et H.</p>	<p><b>Nomenclature</b></p> <p>A : Lucarne à capucine (ou à croupe)            B : Lucarne à chevalet            C : Outeau            D : Oeil de boeuf            E : Chien assis            F : Lucarne rampante            G : Lucarne à fronton (ici triangulaire)            H : Lucarne cintrée</p>
--	---

En plus de celles situées dans le plan de toiture, sont adaptées les ouvertures suivantes : A, B et G ainsi que celles dans le plan de façade, sous lucarne ou sous rampant.



## 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".

### ANNEXE (CONSTRUCTION)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à celles de la construction principale, située sur la même unité foncière, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe se distingue toutefois d'une extension dans le sens où elle est un local accessoire.

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

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

### EMPRISE

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

### EMPRISE AU SOL

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

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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.

### EXTENSION

L'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement.

Pour être qualifiée d'extension, il faut que :

- elle soit contiguë à la construction existante,
- elle soit reliée fonctionnellement avec la construction existante,
- sa surface de planchers n'excède pas le tiers environ de la surface de planchers de la construction existante.

### PLATE-FORME

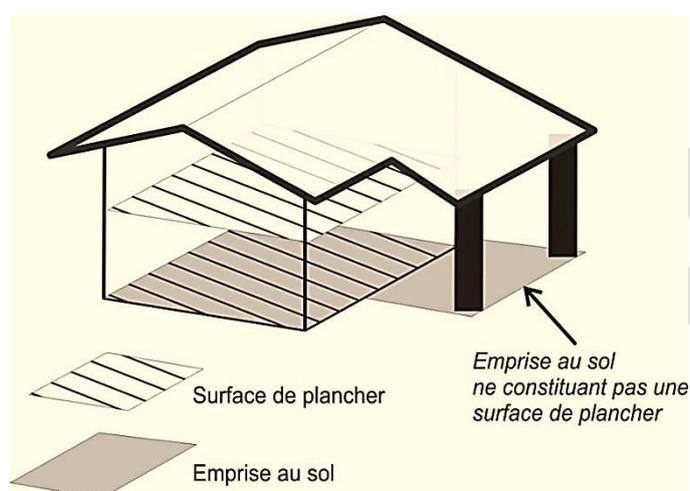
La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

**SURFACE DE PLANCHER**

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

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

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

**UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE**

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

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

### 3. Nuancier Façades

#### Tons saturés



O90 – Brique naturelle



O80 – Terre orange



O70 - Ocre clair



T70 - Terre beige



J70 – Jaune ocre



J60 – Jaune pollen



J50 – Jaune paille



J30 – Jaune opale

#### Tons clairs



O50 – Beige rose



R20 – Sable rose



T20 – Sable clair



O30 – Beige orange



T50 – Terre de sable



O10 – Sable



J39 – Sable athènes



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale