

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **PUIMICHEL**

Alpes de Haute-Provence

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

POS initial

Approuvé le : 31 Octobre 1983

Modification du : 2 Avril 1990

Modification du : 18 Juin 1993

Modifié le : 1^{er} Décembre 1995

Modifié le : 25 Juin 1999

Révision simplifiée du : 21 Décembre 2009

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 20 Août 2012

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 1^{er} Juillet 2013

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Plan Local d'Urbanisme

Commune de **PUIMICHEL**

Alpes de Haute-Provence

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

POS initial

Approuvé le : 31 Octobre 1983

Modification du : 2 Avril 1990

Modification du : 18 Juin 1993

Modifié le : 1^{er} Décembre 1995

Modifié le : 25 Juin 1999

Révision simplifiée du : 21 Décembre 2009

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 20 Août 2012

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 1^{er} Juillet 2013

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Sommaire

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	1
1. Les grands objectifs	1
2. Les objectifs opérationnels.....	2
3. Les objectifs chiffrés	5
 LES ORIENTATIONS GENERALES.....	 6
1. Les politiques	6
2. Les orientations thématiques	8
 LA CARTOGRAPHIE.....	 10

Les objectifs d'aménagement et de développement durables

1

Territoire de transition entre Alpes et Provence, suspendu entre les vallées de la Bléone, de la Durance et de l'Asse, jouissant d'un grand panorama et d'un paysage exceptionnel, Puimichel a su préserver son "intimité", son cachet et sa tranquillité à l'écart d'une urbanisation galopante.

La commune a fait preuve de dynamisme (logements sociaux, bistrot de pays, comité des fêtes actif,...). Cependant, elle est fragilisée par un éloignement relatif. De ce fait, l'avenir de Puimichel est en jeu et dépend essentiellement de la capacité de la commune à prendre en charge son développement.

Le développement de ses atouts et des ouvertures nouvelles sont à envisager, pour à la fois faire en sorte que les jeunes fortement attachés au pays puissent y rester et pour attirer une population nouvelle.

1. Les grands objectifs

A l'issue des réunions de travail de la commission municipale, trois objectifs principaux ont été retenus :

1. Conforter le dynamisme communal

- La commune, de par son éloignement relatif, a su conserver un certain dynamisme, que ce soit dans le domaine économique (bistrot de pays, épicerie, point poste, astronomie,...) ou culturel (comité des fêtes particulièrement actif). Afin d'éviter un essoufflement de ce dynamisme, il convient d'augmenter la population pour apporter de la jeunesse et du renouveau.

2. Valoriser les atouts de la commune

- Puimichel, de par sa géographie bénéficie d'une situation exceptionnelle (géographique, climatique,...). Elle a un certain nombre d'atouts peu ou pas encore exploités.

3. Protéger le cadre

- Le cadre dans lequel s'inscrit la commune est l'une des raisons fortes de son attractivité et se révèle être le socle sur lequel repose la qualité de vie qu'elle offre. Dans ce contexte, le soutien à une agriculture dynamique et la préservation de l'environnement naturel s'avèrent nécessaire de même que la sauvegarde du patrimoine bâti.

2. Les objectifs opérationnels

Chacun des grands objectifs se traduit en objectifs secondaires ou opérationnels.

1. Conforter le dynamisme communal

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Déclinaisons</i>	<i>Contraintes</i>
Maintenir une population jeune et dynamique	- Faciliter la production de logements adaptés aux familles - Encourager le logement locatif ou en réaliser - Conforter commerces et services	- Eloignement - Pas d'emploi sur place
Maintenir l'école et les enfants	Faciliter l'implantation de jeunes ménages	Une population insuffisante, non renouvelée
Construire des logements (sociaux ou non)	Faciliter la production de logements	- Rétention foncière - Le manque d'eau
Renforcer le village (plus de population)	- Favoriser la restauration des constructions - Densifier - Conforter commerces et services	Une population insuffisante, non renouvelée
Conserver les commerces et les services	- Faciliter les conditions économiques - Développer la population et la fréquentation touristique	- Eloignement - Faible marché local
Faciliter le maintien des personnes âgées	- Logements adaptés - Structure d'accueil légère	Eloignement

2. Valoriser les atouts de la commune

Objectifs secondaires	Déclinaisons	Contraintes
Garder l'esprit de village (pas de village dortoir, tissu associatif)	- Faciliter la construction/ réhabilitation du village - Veiller à la qualité des espaces publics	Une population insuffisante, non assez renouvelée
Créer de l'emploi et des richesses (énergies renouvelables, astronomie,...)	- Faciliter le développement des atouts propres de la Commune (énergies renouvelables, astronomie, agriculture ... - Garder une démarche de développement durable	Eloignement
Favoriser la diversification agricole	- Faciliter les différents usages de la terre - Faciliter les activités nouvelles et/ou à forte valeur ajoutée	- Peu de place pour de nouvelles exploitations - Difficulté de se diversifier
Développer l'hébergement touristique (tourisme doux)	- Faciliter l'utilisation du patrimoine bâti - Permettre des opérations nouvelles bien intégrées	
Développer les énergies renouvelables	- Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables connues - S'adapter aux évolutions technologiques	
Garantir la ressource en eau	Forage, transport, distribution	Coût et desserte des écarts

3. Protéger le cadre

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Déclinaisons</i>	<i>Contraintes</i>
Garder un cadre de vie agréable et équilibré	▪ Garder le dynamisme et la vie du village ▪ Garder vivants les écarts ▪ Protéger les espaces naturels	▪ Une population insuffisante, non renouvelée
Valoriser le bâti (OPAH, abords,...)	▪ Protéger et mettre en valeur le bâti ancien ▪ Maintenir la vie dans les écarts ▪ Encadrer les réalisations et leurs abords	▪ Dispersion
Maintenir l'agriculture	▪ Conserver le foncier agricole ▪ Faciliter les différents usages de la terre ▪ Faciliter les activités nouvelles et/ou à forte valeur ajoutée	▪ L'avenir incertain de l'agriculture
Maintenir la vie dans les écarts	▪ Permettre une évolution compatible avec les dessertes existantes ▪ Favoriser les dessertes financièrement tolérables	▪ Des campagnes qui se dépeuplent
Valoriser les espaces publics	▪ Veiller à la qualité des espaces publics	▪ Le manque d'espaces communs et aménagés favorisant le lien social

3. Les objectifs chiffrés

Objectif démographique à 15 / 20 ans : 350 personnes en 2025

(Rappel : 1990 : 203 hab, 1999 : 238 hab, 2007 : 254 hab)

Population permanente supplémentaire attendue : + 100 personnes

Logements

Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires : **+ 50 RP**

Nombre de résidences secondaires supplémentaires vraisemblables : **+ 20 RS**

Nombre de gîtes supplémentaires vraisemblables : **+ 5 RS**

Total de logements supplémentaires : **+ 75 logements**

- Dont dans le bâti existant : **+/- 25 logements**
- Dont sur des terrains non construits ou à densifier : **+ 50 logements**
 - Soit une superficie de terrains constructibles de : **+/- 4 à 5 ha**
Y compris l'hébergement collectif (50 équivalents-habitants)

Incidence sur les réseaux

Population en pointe attendue :

350 RP + (392+80) RS + (75+40+20+50) touristes = 1.007 personnes

Ressource actuelle en eau potable : **Projet en cours de réalisation**

Capacité d'assainissement : **STEP pour le Village (400 EH)**

Electricité : Pas de problème

Détail de la capacité d'accueil touristique actuelle:

- 1 hôtellerie de plein air : 75 lits
- 7 meublés : 40 personnes
- 98 résidences secondaires : 392 personnes
- ⇒ Total : 507 personnes

Les orientations générales

1. Les politiques

- Renforcer le village
- Maintenir les écarts
- Consacrer les espaces incultes aux énergies renouvelables dans le respect des paysages

- Sécuriser la ressource en eau
- Améliorer les accès à la commune
- Créer / assurer la desserte en eau potable des écarts
- Renforcer le stationnement au village

- Travailler par opérations d'aménagement
- Valoriser les espaces publics et les liaisons
- Renforcer le village comme coeur de la commune
- Veiller à la qualité architecturale
- Optimiser les infrastructures existantes
- Reconquérir les "dents creuses"

- Éviter le surpâturage
- Interdire les usages non respectueux des espaces naturels (sports mécaniques,...)

- Éviter les conflits entre les agriculteurs et les urbains
- Limiter la consommation des espaces agricoles par une urbanisation regroupée
- Conserver l'usage agricole des terres

- Faciliter le pâturage
- Renforcer la protection contre l'incendie
- Protéger les arbres remarquables

- Protéger les haies, ripisylves



Politiques d'aménagement	• Zonage • Règlement • Politique foncière • Orientations d'Aménagement et de Programmation
Politiques d'équipement	• Zonage • Emplacements Réservés
Politiques d'urbanisme	• Zonage • Règlement • Emplacements Réservés • Orientations d'Aménagement et de Programmation
Politiques de protection des espaces naturels	• Convention entre la commune et les éleveurs privés (friches / parcours) • Politique communale
Politiques de protection des espaces agricoles	• Règlement • Zonage • Sous-zonage agricole • Zone Agricole Protégée (ZAP) • Loi Montagne
Politiques de protection des espaces forestiers	• Zonage • Espaces Boisés Classés (EBC) • Recensements d'arbres remarquables • L 123-1-5-7° du CU (protection paysagère et patrimoniale)
Politiques de préservation et remise en bon état des continuités écologiques	• Zonage • Règlement • Espaces Boisés Classés (EBC) • L 123-1-5-7° du CU (protection paysagère et patrimoniale)

2. Les orientations thématiques

- Favoriser l'habitat familial
- Favoriser la mixité sociale (réhabilitation, opérations d'aménagement) en particulier dans les opérations communales
- Rechercher des solutions pour le maintien des personnes âgées



- Accompagner les politiques intercommunales
- Favoriser le covoiturage



- Accompagner les politiques intercommunales
- Diffuser les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC : Internet haut débit, téléphone mobile) sur tout le territoire



- Maintenir l'existant



- Développer les activités prioritairement en lien avec les richesses communales (agriculture, astronomie, tourisme doux,...)



- Développer les activités de loisirs (randonnées cyclistes, équestres, pédestres, acrobranche,...) et culturelles
- Faciliter les synergies



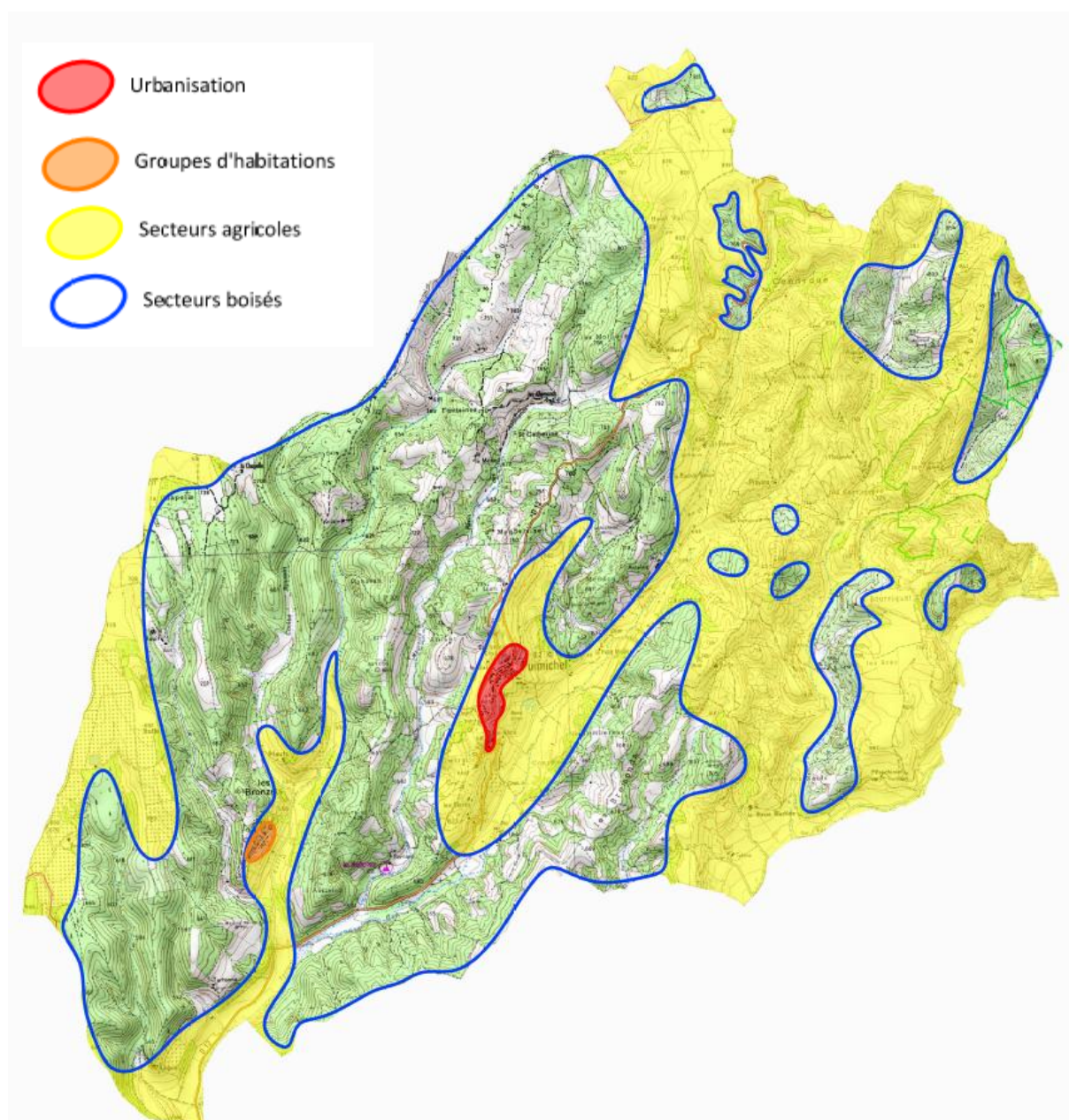
- Construire en continuité autour du village
- Ne pas dépasser une surface moyenne de 800 m² par logement



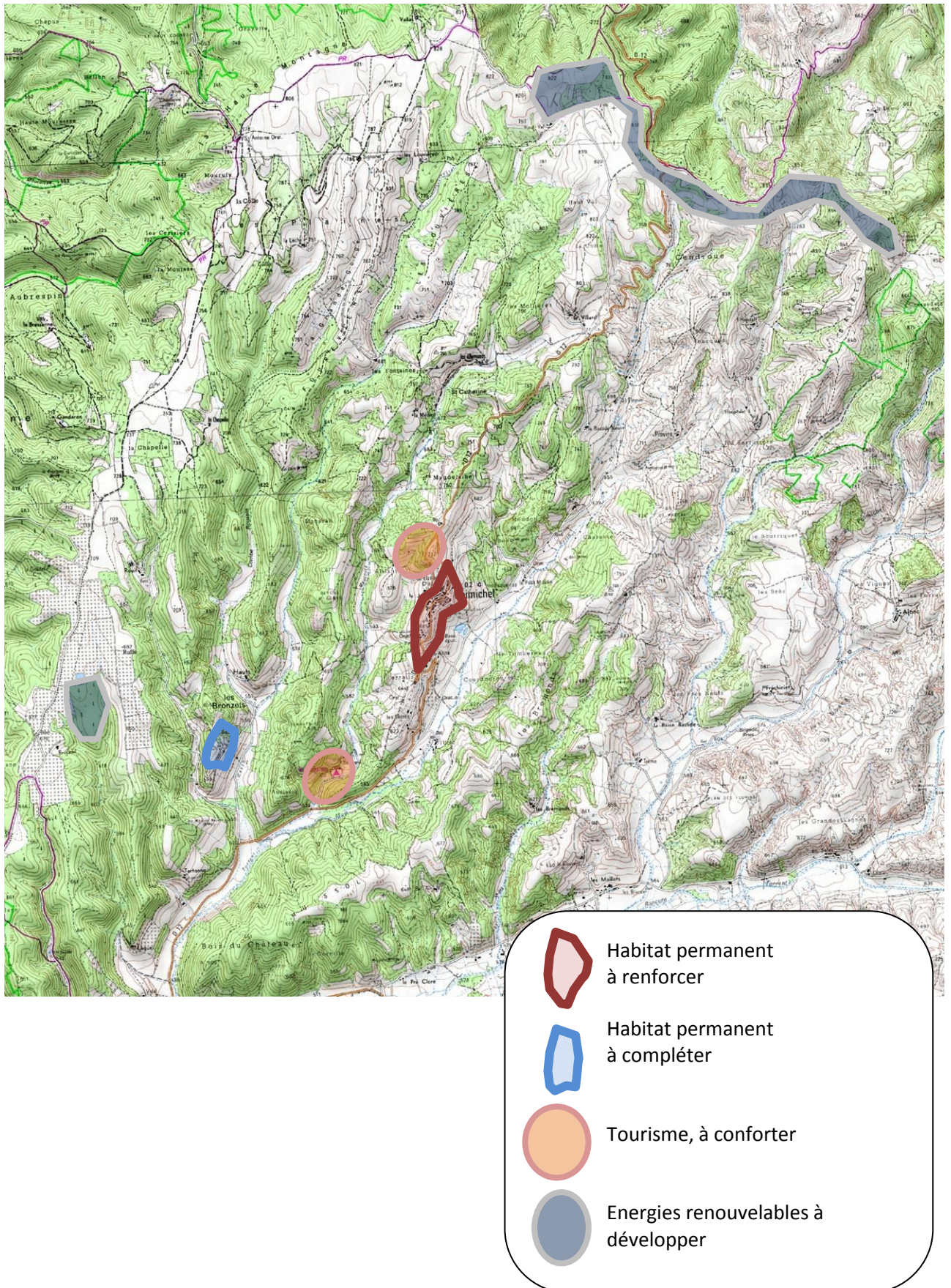
L'habitat	• Zonage • Règlement • Servitude pour mixité sociale (art. L 123-1-5 du CU) • Orientations d'Aménagement et de Programmation
Les transports et déplacements	• Echelle intercommunale : communauté d'agglomération en 2013 • Emplacements Réservés
Le développement des communications numériques	• Echelle intercommunale • Echelle supracommunale
L'équipement commercial	• DPU commercial • Règlement
Le développement économique	• Zonage • Règlement • Emplacements Réservés
Le développement des loisirs	• Zonage • Emplacements Réservés • Echelle intercommunale
La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain	• Zonage • Règlement • Opération d'aménagement d'ensemble • Majoration des taxes sur le foncier non bâti

La cartographie

Organisation du territoire de PUIMICHEL



Projet de développement de la commune de PUIMICHEL



Plan Local d'Urbanisme

Commune de PUIMICHEL

Alpes de Haute-Provence

Modification simplifiée n°2 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

PLU initial

Approuvé le : 1^{er} Juillet 2013

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 27 Février 2020

Modification simplifiée n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 27 mai 2025

Modification simplifiée
n° 2 réalisée par :

altereo
eau et territoires durables



SCOP EURECAT, Urbanistes

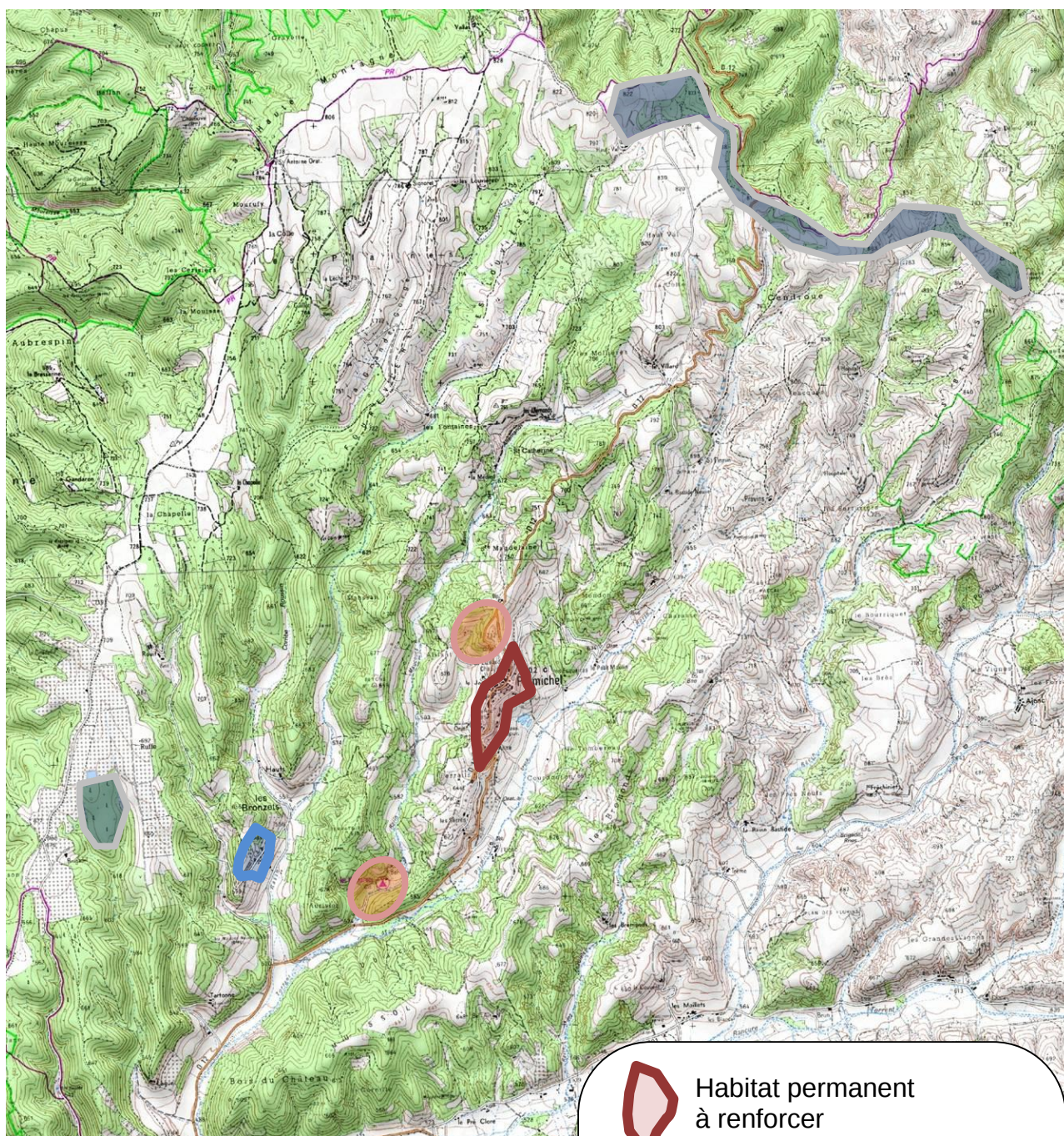
18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

SOMMAIRE

Repères des grandes orientations.....	3
Orientations d'aménagement des abords du village	4
Synthèse des orientations dans le PLU	5
Orientations d'aménagement : extraits de l'étude Cordoleani	6

Repères des grandes orientations



Habitat permanent
à renforcer



Habitat permanent
à compléter

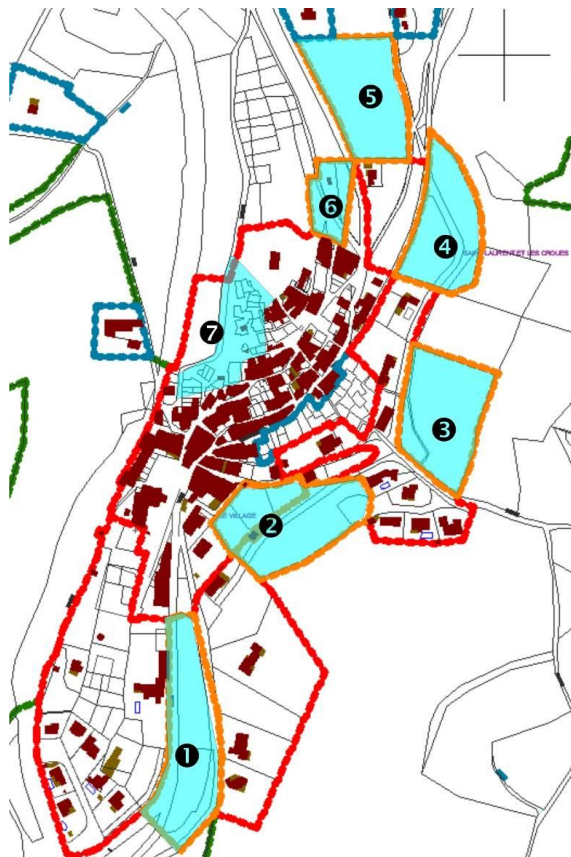


Tourisme, à conforter



Energies renouvelables à
développer

Orientations d'aménagement des abords du village



Les abords du village (et le secteur de l'Alifant – abandonné à l'issue du travail) ont fait l'objet d'un diagnostic paysager, architectural et urbain et de propositions d'orientations d'aménagement dans le cadre d'un travail confié à l'Atelier Cordoléani.

L'ensemble de ce document figure dans le Cdrom annexé.

Différents secteurs ont été étudiés : ils figurent sur le plan joint avec le n° correspondant.

Les orientations proposées ont été globalement retenues, avec quelques ajustements dans le cadre de l'avancement du travail du PLU.

Sont donc présentées, secteur par secteur, les orientations proposées dans cette étude.

Cette présentation est précédée de la synthèse des orientations retenues dans le PLU.

Secteurs d'étude et zonage du PLU

N°secteur d'étude	Zonage du PLU et n° du plan	Localisation	Surface (ha)
1	1AU 1	Les Ferrayes	0,77
2	1AU 2	Village - Sous le village - Nord	0,24
2	1AU 2bis	Village - Sous le village - Sud	0,52
3	1AU 3	St Laurent et les Croues - Sud	0,69
4	1AU 4	St Laurent et les Croues	0,59
5	1AU 5	St Laurent et les Croues - Nord	0,69
6	1AU 6	Village - Sous St Elzéard	0,21
7	dans Ua	Village	

Synthèse des orientations dans le PLU

Avertissement

Les orientations d'aménagement proposées dans les pages suivantes (étude de l'Atelier Cordoléani) donnent une approche et un "esprit" de l'aménagement qui doit être respecté.

Il ne s'agit pas pour autant de plans de masse qui seraient à suivre à la lettre ni au mètre près.

Ainsi, certaines délimitations retenues au PLU sont un peu différentes de celles prévues initialement, par exemple dans le secteur 2 et dans le secteur 3.

Conditions d'urbanisation

Pour toutes les zones à urbaniser (1AU), l'ouverture à l'urbanisation est soumise à double condition préalable :

1. renforcement de la ressource en eau communale
2. réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

♦ De plus, chaque opération doit comporter le nombre de logements suivant :

N°		Localisation	Minimum	Maximum
1	1AU	Les Ferrayes	7	9
2	1AU	Village - Sous le village - Nord	5	6
2bis	1AU	Village - Sous le village - Sud	7	9
3	1AU	St Laurent et les Croues - Sud	7	9
4	1AU	St Laurent et les Croues	10	16
5	1AU	St Laurent et les Croues - Nord	4	5
6	1AU	Village – Sous St Elzéard	4	5

Particularités

A noter les points particuliers suivants :

- dans le secteur 1AU1 (Les Ferrayes), une étude géotechnique (G12 ou G2) est nécessaire pour valider tout projet, du fait de l'instabilité potentielle des terrains
- dans le secteur 1AU4 (St Laurent et Les Croues), deux variantes sont proposées. Par défaut, un emplacement réservé a été créé sur le chemin existant. Dans le cadre du projet définitif, il pourra être abandonné en cas d'accord pour créer une voie publique légèrement décalée.
- dans le secteur 1AU5 (St Laurent et Les Croues - Nord), l'urbanisation en partie haute du terrain est confirmée par une emprise maximum des constructions figurant sur les documents graphiques.

Enfin, le secteur d'étude n°7 au Nord-Ouest du village, ne faisant pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble vu sa morphologie, est maintenu dans le zonage Ua du centre ancien. Les orientations définies ci-après s'y appliquent également.

Orientations d'aménagement : extraits de l'étude Cordoleani

« Etude des possibilités d'extension du village de Puimichel – principes d'insertion paysagère »

NB : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'étude :

- 1AU2bis (Sous le village - Sud) sont modifiées partiellement concernant l'implantation des constructions.
- 1AU3, (Saint Laurent et les Croues Sud), versant Sud-Est des abords du village, variante 2 sont modifiées partiellement concernant la forme urbaine préconisée et l'implantation des constructions.

Ci-après, les modifications apportées à l'étude paysagère et orientations d'aménagement de l'atelier Cordoléani :

- Zone 1AU2bis – Sous le village Sud (7 à 9 logements) – Orientations d'aménagement, textes descriptifs pages 85 & 105 et simulation graphique d'aménagement de la zone, page 101.
- Zone 1AU3 – Saint Laurent et les Croues Sud (7 à 9 logements) – Orientations d'aménagement Variante 2, textes descriptifs pages 89 & 105 et simulation graphique d'aménagement de la zone, page 101.

Les niveaux de contraintes et les préconisations

- La pente générale, les talus induisent des contraintes de tenue des sols (cf. le PPRN) qu'une étude géotechnique préalable doit préciser pour évaluer la faisabilité de l'urbanisation et pour définir les prescriptions techniques à imposer aux projets de construction.

- La contrainte de pente et de dénivelé, dans le contexte géotechnique de Puimichel, rend peu crédible le prolongement du secteur bâti vers le lotissement des Ferrayes avec le raccordement de sa voie de desserte vers l'ouest pour desservir la nouvelle urbanisation. Le talweg arboré à franchir nécessite des travaux de terrassement importants de même que le tracé de la voie sur la pente sud. Ces travaux auraient un impact paysager notable.

Il vaut mieux privilégier l'implantation du bâti en partie haute du secteur, sur le replat en haut de pente et sur la plate-forme aux abords du chemin des Ferrayes.

Cela permet ainsi de préserver le parcellaire agricole en n'empiétant que sur une largeur réduite (une trentaine de m) sur la seule partie haute du terrain.

Les orientations pour l'aménagement

- **Le potentiel d'urbanisation : une opération d'habitat groupé en "maisons de village" composant un linéaire bâti continu ou semi-continu, implanté sur le rebord du replat.**

- L'architecture s'encastre dans le replat et sur le haut du terrain :
 - en R à l'amont, pour ne pas occulter les vues et l'ensoleillement des constructions situées au nord du chemin des Ferrayes,
 - et en R+1 à l'aval.

- Au sud, les jardins attenants à l'habitat sont aménagés en terrasses autour des constructions sur le haut de la pente. Les murs de soutènement correspondants vont constituer l'assise basse des îlots bâtis, lien avec le paysage agricole et face au panorama, donc avec une forte perception visuelle. Ils seront traités à parement de pierres.

- Les constructions peuvent être implantées autour d'une placette donnant sur le chemin des Ferrayes.

- A l'est, le talweg arboré est préservé.

- Le lotissement des Ferrayes peut être désenclavé par une liaison piétonne de l'aire de retournement du lotissement vers la placette du nouveau quartier. Ce cheminement enjambe le talweg et se poursuit en calade. L'aire de retournement du lotissement gagnerait à être valorisée par un traitement paysager lui donnant l'aspect d'une place : plantations arborescentes, traitement des limites et des sols ...

Le secteur 2 - nord : le pied du village

Les niveaux de contraintes et les préconisations

Les secteurs délaissés en friche et les "dents creuses" entre les îlots bâtis situés en périphérie immédiate du village peuvent être affectés à l'habitat.

Ces secteurs sont en replat ou de pente légère ce qui réduit les contraintes géotechniques. Dans ce contexte, la partie située au nord du chemin des Ferrayes et au sud de la rue des Ouess présente un potentiel intéressant.

Les orientations pour l'aménagement

- **Il est possible de construire un linéaire de maisons de village en partie basse des jardins** dans les parcelles en friche qui se situent le long du chemin des Ferrayes jusqu'au débouché de la rue des Ouess, en particulier entre le pigeonnier et la bâtisse à l'abandon qui est adossée à cette rue.

- **Ces deux constructions seront restaurées et intégrées au projet d'habitat.**

- **L'architecture en R+1** permet de restituer l'ambiance des linéaires bâtis des rues du village.

Un petit jardin pourrait être prévu en façade sud, le long du chemin. Un soin particulier devra alors être apporté au traitement des limites, murs de clôtures et entrées (cf cahier de recommandations).

- A la traversée du nouveau quartier, le chemin des Ferrayes se prête particulièrement bien à un aménagement en mail arboré qui le mettrait en valeur et affirmerait sa fonction "urbaine".

Orientations d'aménagement

• **Variante 1 : un secteur jugé comme non prioritaire en tant que zone à urbanisé au regard de ses contraintes et de ses enjeux paysagers, par rapport aux potentialités des autres secteurs proposés.**

Au niveau paysager, le secteur est trop déconnecté du village pour être favorable à un prolongement de l'urbanisation. Les contraintes géotechniques pénalisent le secteur. On se trouve dans la même configuration que pour le lotissement des Ferrayes avec un risque d'impact paysager notable.

• **Variante 2 : un contexte foncier favorable, une urbanisation mesurée compte tenue des enjeux du site**

Une opportunité foncière se présente à la commune sur ce parcellaire. Une variante constructible peut être esquissée en intégrant la prise en compte des contraintes paysagères et géotechniques.

- Le site présente une pente forte en partie haute et un replat vers le sud.

L'implantation du bâti devra donc se faire en priorité sur le replat.

- Le tracé d'une voie de desserte se raccordant directement au chemin des Ferrayes est peu souhaitable car le dénivelé important et la pente forte impliqueraient des travaux de terrassement et de soutènement importants et coûteux, soumis aux contraintes géotechniques ; un tracé hors d'échelle par rapport à l'importance du projet. Ce tracé comporterait par ailleurs un fort risque d'impact paysager.

- L'implantation du bâti devra s'écarter du talus du chemin des Ferrayes, à l'ouest.

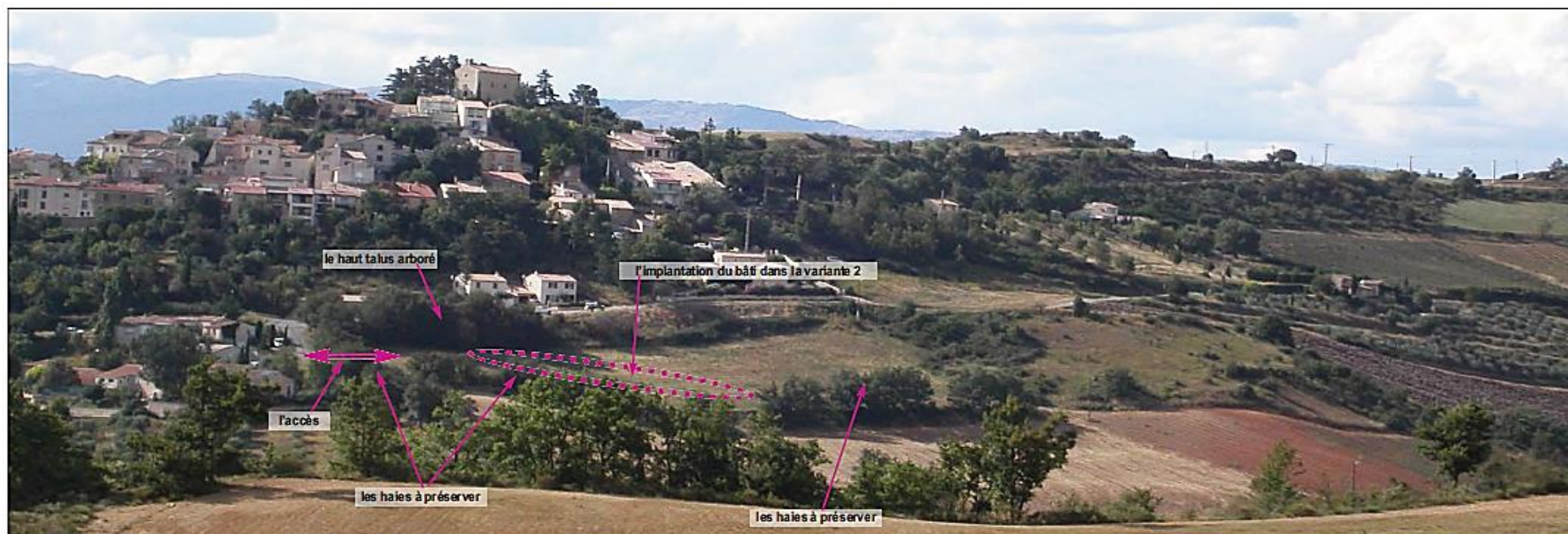
- Le terrain est encadré au sud et à l'est par de belles formations arborescentes composant une haie libre et continue de feuillus, élément remarquable du paysage agricole de Puimichel. Ces bandes arborées doivent être préservées, entretenues sinon confortées. L'implantation du bâti doit s'écarter de ces arbres qui devront être gérés à long terme, ce qui peut imposer de les inscrire dans les espaces communs de l'opération ou en tant qu'espace public.

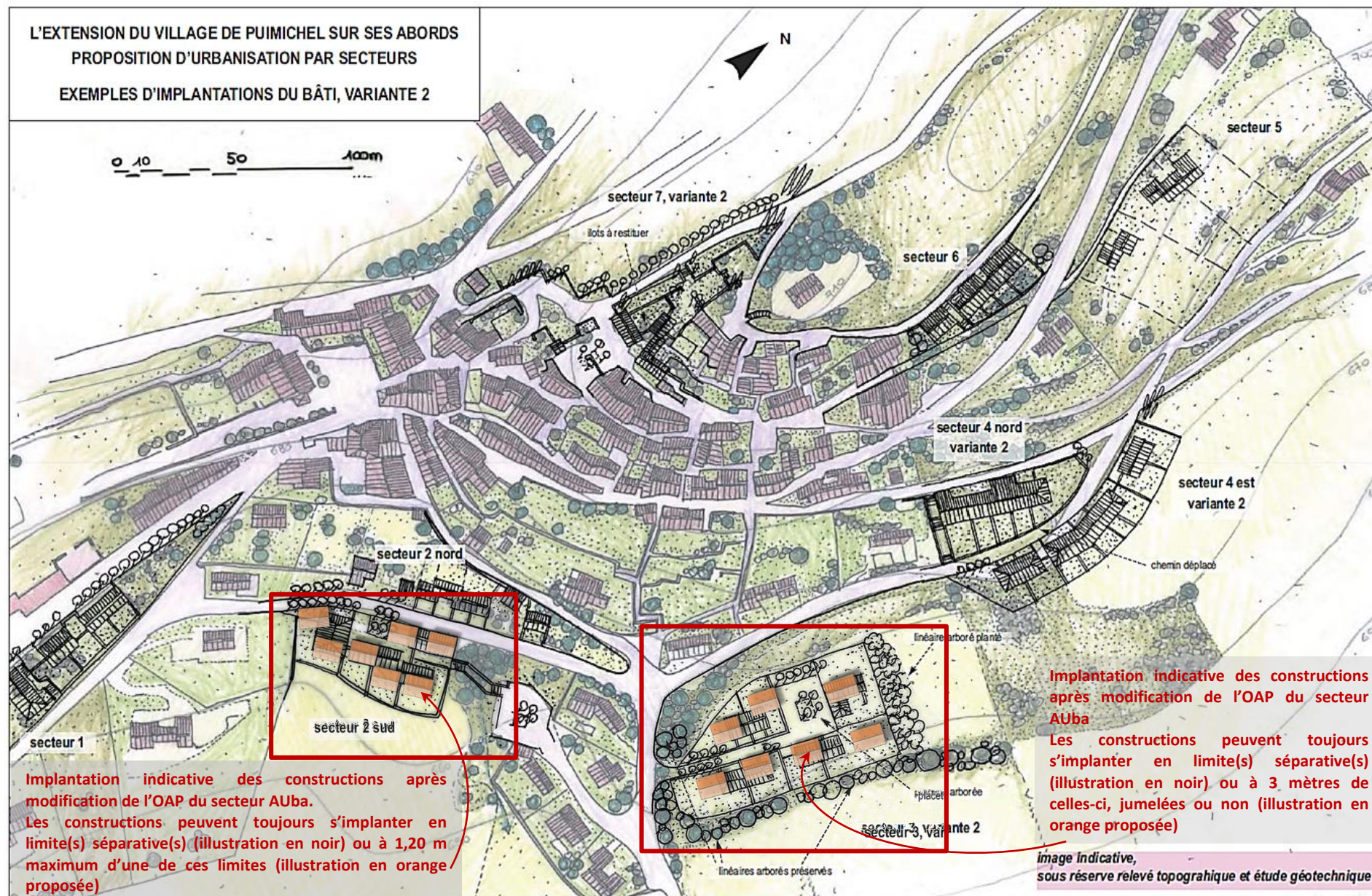
- La variante propose une urbanisation d'habitat individuel discontinu sur la partie sud du terrain.

- Le terrain est déconnecté du cœur du village et situé à proximité du lotissement des Ferrayes.

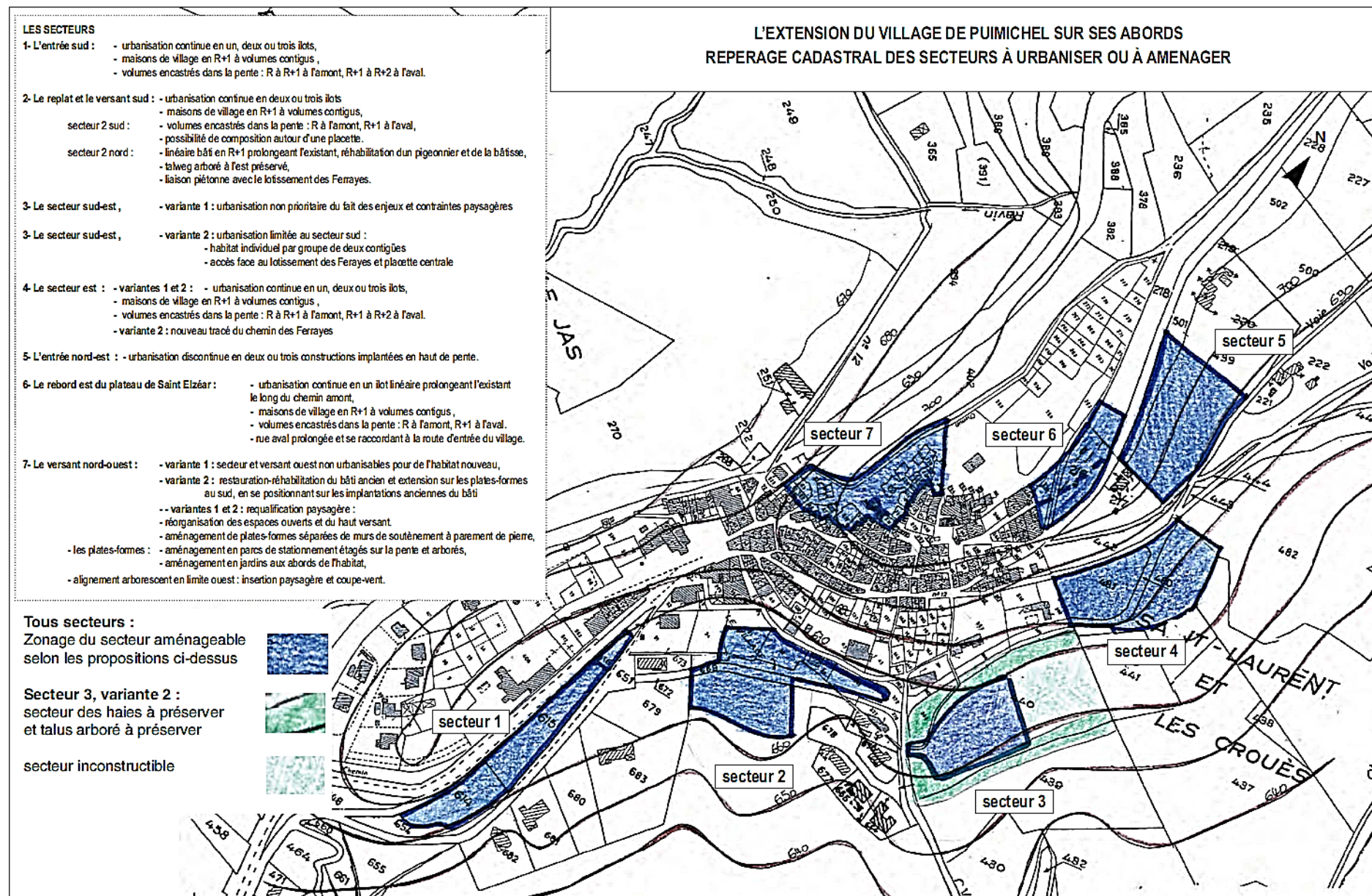
La forme urbaine privilégiera donc l'implantation d'un habitat individuel en unités contiguës ou non, isolées ou regroupées par deux sur une parcellaire organisé autour d'une voie d'accès centrale se terminant en placette arborée.

- La zone constructible se limitera à la partie sud du terrain pour ne pas créer un ensemble bâti trop étendu et hors d'échelle et de manière à limiter le risque d'impact sur le paysage

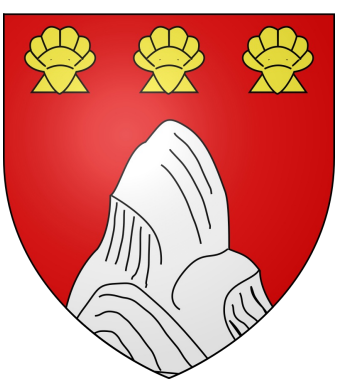




Extrait du dossier OAP du PLU de 2013 – Etude des possibilités d'extension du village de Puimichel – principes d'insertion paysagère (Cordolèani Paysagistes)

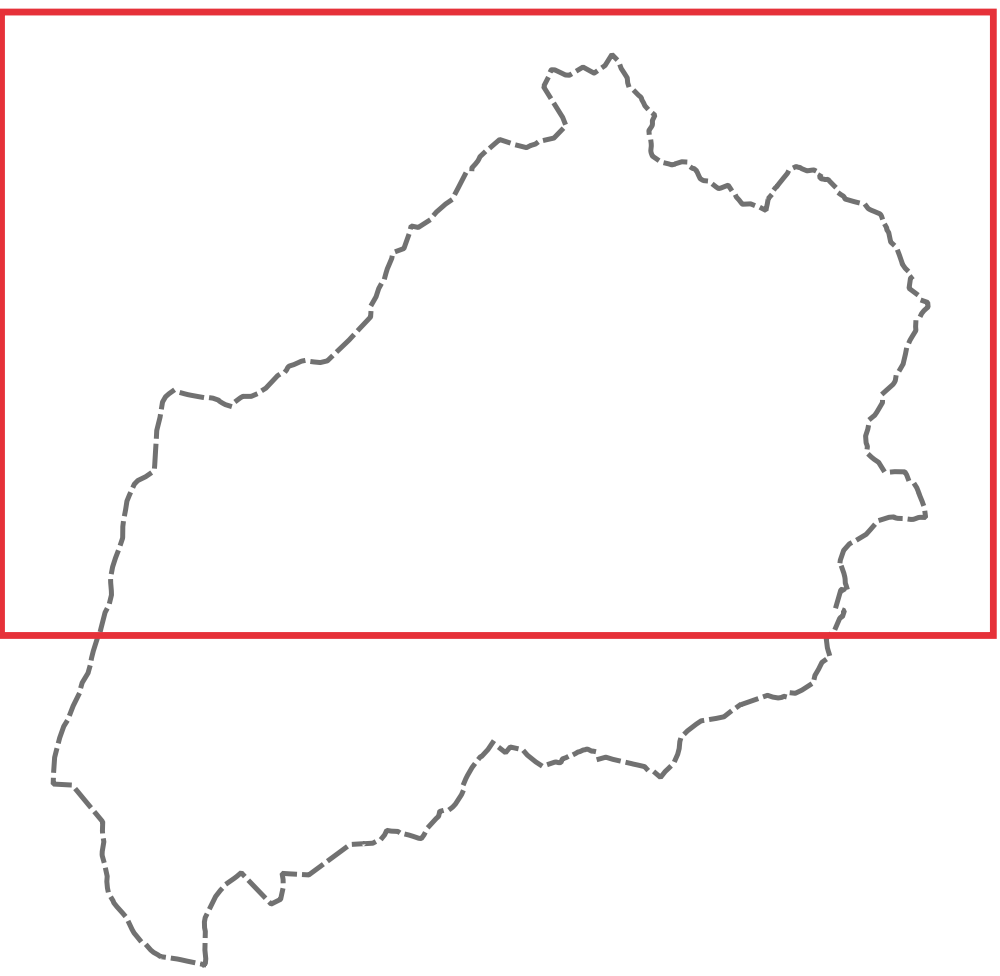


Extrait du dossier OAP du PLU de 2013 – Etude des possibilités d'extension du village de Puimichel – principes d'insertion paysagère (Atelier Cordoleani, Paysagistes)

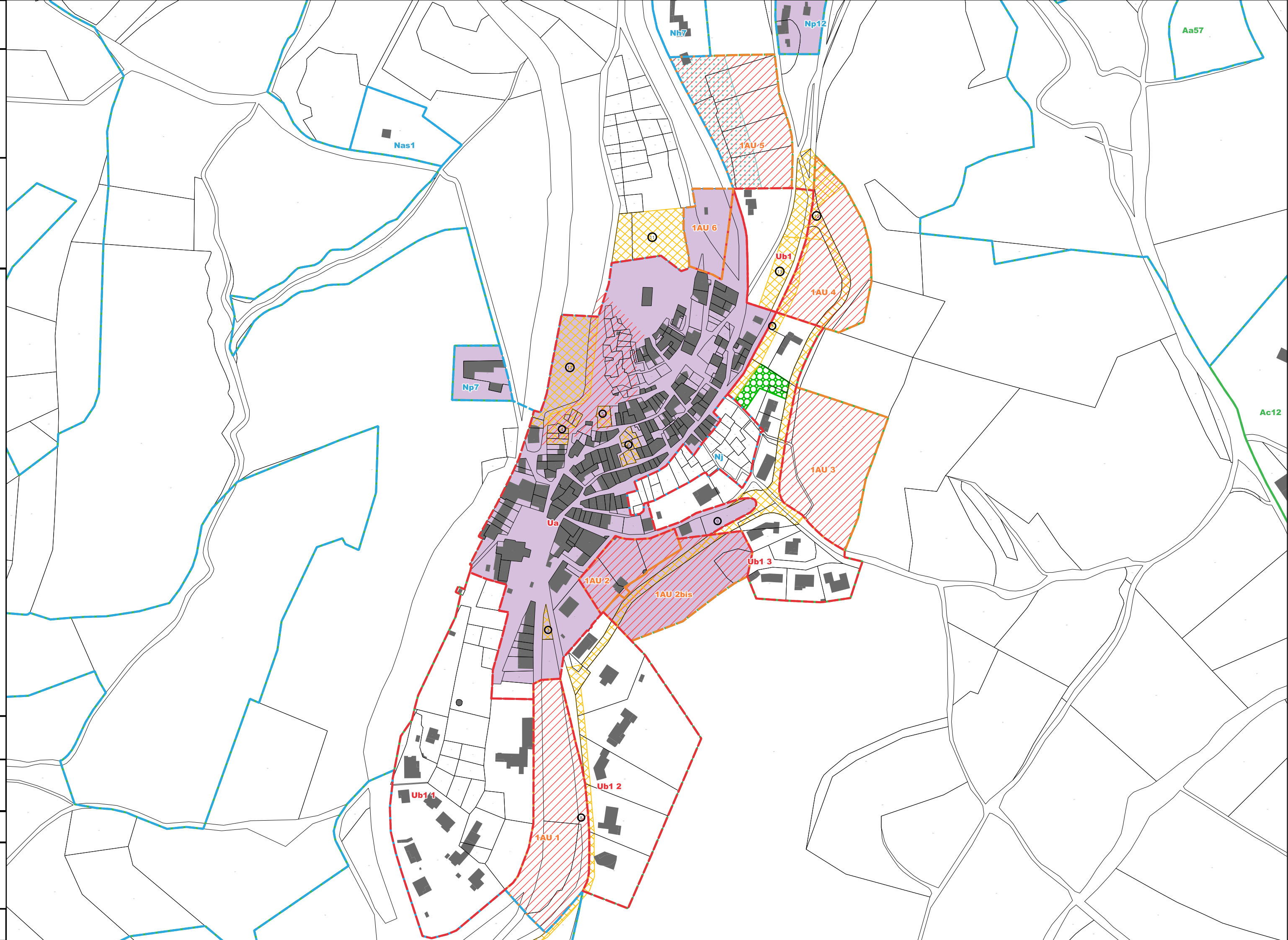


Commune de Puimichel

P.L.U.
(Plan Local d'Urbanisme)

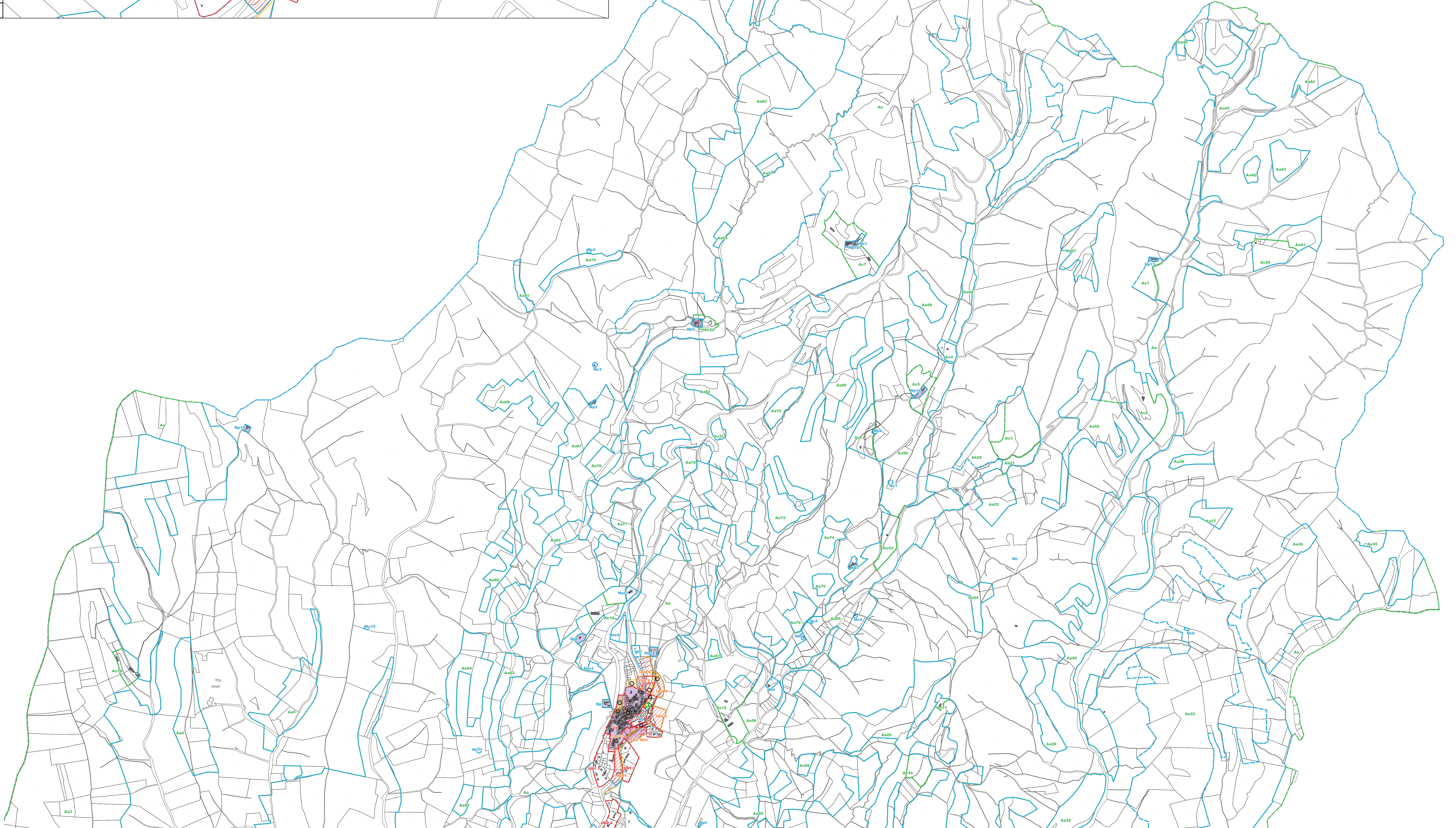


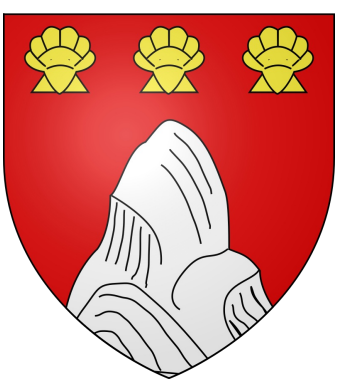
4.1. Plan de zonage partie nord Commune de Puimichel		Echelle : 1/8000
Projet arrêté par délibération du conseil municipal du : 20 août 2012	Révisions / Modifications Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le 27 février 2020 Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal le 27 mai 2025	
Approuvé par délibération du conseil municipal du : 01 juillet 2013	Rédacteur : SIG - Validateur : ACR - Approbateur : BEP	



Zonage

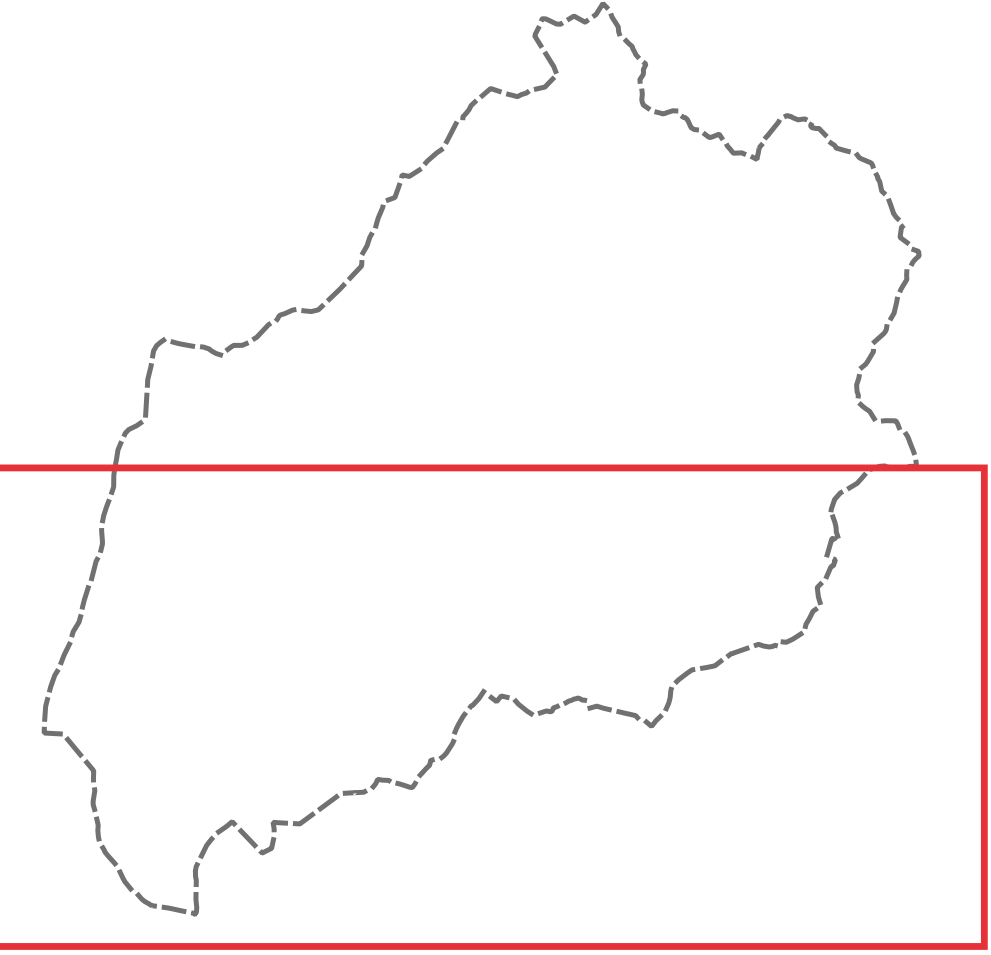
- Zones Urbaines - U
 - Zones A Urbaniser - AU
 - Zones Agricoles - A
 - Zones Naturelles - N
- Prescriptions surfaciques**
- Emplacements réservés
 - Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
 - Emprise maximale des constructions
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Servitude de protection du paysage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme





Commune de Puimichel

P.L.U.
(Plan Local d'Urbanisme)



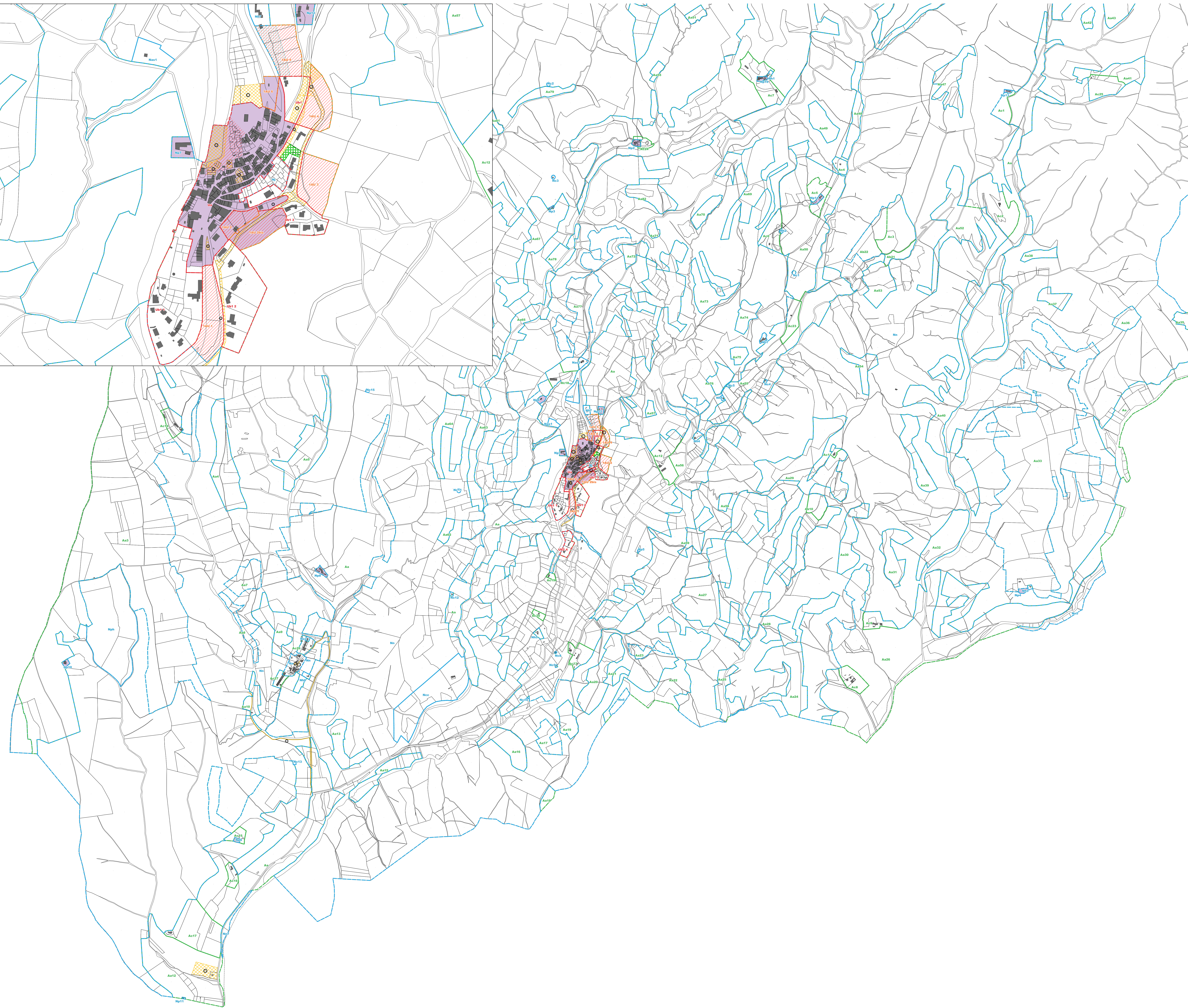
4.1. Plan de zonage partie sud Commune de Puimichel		Echelle : 1/8000
Projet arrêté par délibération du conseil municipal du : 20 août 2012	Révisions / Modifications Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal le 27 février 2020 Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal le 27 mai 2025	
Approuvé par délibération du conseil municipal du : 01 juillet 2013	Rédacteur : SIG - Validateur : ACR - Approbateur : BEP	

Zonage

- Zones Urbaines - U
- Zones A Urbaniser - AU
- Zones Agricoles - A
- Zones Naturelles - N

Prescriptions surfaciques

- Emplacements réservés
- Espace Boisé Classé à conserver ou à créer
- Emprise maximale des constructions
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Servitude de protection du paysage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

Commune de **PUIMICHEL**

Alpes de Haute-Provence

Modification simplifiée n°2 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

PLU initial

Approuvé le : 1^{er} Juillet 2013

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 27 Février 2020

Modification simplifiée n°2

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 27 mai 2025

Modification simplifiée
n° 2 réalisée par :

altereo
eau et territoires durables



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
.....	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	9
1. ZONE UA.....	9
2. ZONE UB.....	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	19
ZONE 1AU.....	19
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	27
1. ZONE A	27
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	33
1. ZONE NN	33
2. ZONES Np ET Nc	38
3. ZONES Nh ET Ne	43
4. ZONE Na.....	48
5. ZONE NCC	53
6. ZONE NAS	58
7. ZONE NPH	63
8. ZONE NJ	67
ANNEXES.....	71

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PUIMICHEL**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R 111-15 à R 111-19 et R 111-28 à 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 de l'Environnement
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - les droits des tiers issus du Code Civil

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones :

Les zones urbaines : U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ua, et Ub : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

- **Ua** : centre de village.
- **Ub** : zone de développement urbain.

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation soumis à condition préalable classés en zone 1AU.

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 et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Nn : zone naturelle à protection forte.

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

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

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

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

Na: zone naturelle avec un groupe d'habitations

Ncc : zone naturelle de camping

Nas : zone naturelle dédiée aux activités liées à l'astronomie

Nph : zone naturelle dédiée aux parcs photovoltaïques

Nj : zone naturelle destinée à des jardins

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 (01/07/2012) - cf. Annexe 54 - Risques.

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

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

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

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

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

"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à"

ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.

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

En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages.

Toute construction est interdite dans une bande de 10m à partir des berges des torrents.

Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

D'autres adaptations sont possibles sous décision motivée (sécurité des biens, personnes handicapées, monuments historiques, ..., cf. article L 152-4 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.

C)

- **Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.
- **Lotissements et divisions de propriété après construction** : conformément à l'article R 151-21-3° du Code de l'urbanisme, il est précisé que le présent règlement s'impose à l'intérieur d'un projet de lotissement ou de construction, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- **Secteurs soumis à la servitude Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme** : La servitude L 151-19 est retranscrite dans le zonage par une prescription graphique qui concerne les zones Ua, 1AU et Np. Dans le cadre de cette servitude :
 - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt;
 - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable
 - tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces
 - il est dérogé à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme

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.
- ♦ 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 R 421-23-g du Code de l'urbanisme.

Les défrichements y sont interdits. Selon l'article 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 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.
- ♦ 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 secs devant emprunter le même tracé.

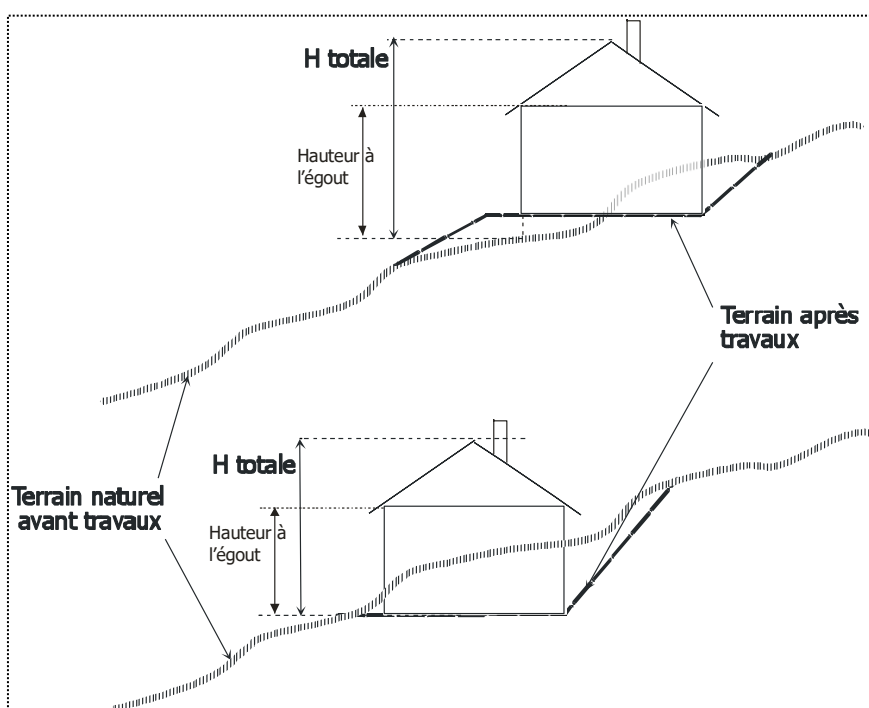
ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

- ♦ 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 L111-27 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 441-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

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 m²,

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

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

§.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L 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 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.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone Ua

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

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

La servitude L 151-19 s'applique sur toute la zone au titre de l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, agricoles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les abris de jardin,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères, à condition qu'ils constituent :
 - Des aires d'accueil de camping-cars ;
 - Des installations et constructions temporaires d'hébergement destinées à loger le futur occupant d'une construction en cours sur le même terrain, sous réserve que la construction principale ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et que ces installations soient retirées à l'achèvement des travaux.

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 les réseaux secs, s'il y a impossibilité technique pour les enterrer, ils doivent être en façade.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'alignement des façades des constructions existantes. Cependant, si la façade qui lui fait face de l'autre côté de la voie est distante de moins de 5 mètres, la construction doit alors s'implanter à 5 mètres de cette façade.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 2 mètres. Les annexes (garages, remises, ateliers, etc ...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit et devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

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

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

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

- **Volumétrie**

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

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

La pente des toitures est comprise entre 20% et 40%. Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures se termineront sur des génoises (au moins 2 rangs).

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux de couverture autres que la tuile canal de tons nuancés vieillis en pose traditionnelle.
- l'exécution de génoise avec des matériaux autres que la tuile canal
- tout matériau d'étanchéité brillant

Les seules ouvertures admises en toiture sont les châssis intégrés dans le plan du toit" avec une largeur maximum de 0,78m, de proportion verticale et à raison de 2 unités maximum non superposées par pan de toit.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront métalliques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont intégrés à l'architecture, les plus discrets possible. Ils doivent être installés soit en accollement au pan de toiture, soit intégrés à la toiture, en bandeau, sous le faîtage.

Les capteurs de teintes similaires à celles autorisées pour la couverture en tuile sont recommandés.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Ne sont admis que les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables seuls donnant un ton approchant celui des constructions anciennes existantes. Les teintes doivent être en harmonie avec le secteur.

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

Les panneaux solaires posés en façade, sont, de préférence, installés verticalement ou en auvent. Ils sont limités à 20 % de la surface de chaque façade.

Les vérandas et les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture générale de la construction existante.

- **Ouvertures, menuiseries**

Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables) en bois ou aspect bois naturel ou peint. Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé.

Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois, d'aspect bois naturel ou peints.

- **Balcons, garde-corps**

Les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Les gardes corps sont métalliques de forme simple.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

Les clôtures autorisées doivent être constituées :

- ♦ Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive ;
- ♦ Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie bocagère vive ;
- ♦ Soit d'une haie bocagère vive.

Dans tous les cas :

- ♦ L'aspect des murs doit être en cohérence avec la façade de la construction principale ;
- ♦ Les bâches plastiques et filets brise vues sont interdits.

Les autres matériaux sont interdits.

- **Divers**

Les éléments techniques, sur la construction ou au sol, doivent être dissimulés ou habillés avec des matériaux traditionnels.

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 - Surfaces et densités

Non réglementé.

2. Zone Ub

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

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

La zone est subdivisée en deux secteurs :

Ub1 : secteur raccordé à l'assainissement collectif

Ub2 : secteur non raccordé à l'assainissement collectif

SECTION 1

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

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, agricoles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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

- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères, à condition qu'ils constituent :
 - Des aires d'accueil de camping-cars ;
 - Des installations et constructions temporaires d'hébergement destinées à loger le futur occupant d'une construction en cours sur le même terrain, sous réserve que la construction principale ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et que ces installations soient retirées à l'achèvement des travaux.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ub2.

En secteur Ub2, 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

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 soit sur l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

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

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur mesurée à l'égout des constructions ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au-dessus du point le plus haut de la parcelle.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les constructions doivent présenter une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

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

- **Volumétrie des annexes**

Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les annexes doivent présenter une unité d'aspect en cohérence avec la construction principale.

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes.

Les couvertures en tuiles canal et tuiles plates sont privilégiées. Les toitures devront présenter une couverture de teinte « terre cuite ».

Les constructions doivent présenter une couverture de toiture homogène et la couverture des annexes devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les seules ouvertures admises en toiture sont, à titre exceptionnel, les châssis intégrés dans le plan du toit.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être en harmonie avec la façade.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont intégrés à l'architecture, les plus discrets possible. Ils doivent être installés soit en accollement au pan de toiture, soit intégrés à la toiture, en bandeau, sous le faîtage.

Les capteurs de teintes similaires à celles autorisées pour la couverture en tuile sont recommandés.

- **Les façades**

Les enduits sont talochés fin, grattés ou frotassés. Les tons vifs sont à proscrire. L'utilisation de matériaux naturels tels que la pierre ou le bois sont autorisés pour le placage de la façade à condition que son utilisation soit en harmonie avec l'environnement urbain et paysager du secteur.

Les panneaux solaires posés en façade, sont, de préférence, installés verticalement ou en auvent.

Les vérandas et les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture générale de la construction existante.

- **Ouvertures, menuiseries**

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) en bois, en aluminium ou en acier peint doivent être privilégiées. Les menuiseries en PVC sont autorisées.

Les volets roulants ou rabattants sont autorisés. Le coffre des volets roulants doit être intégré ou en saillie de la même couleur que la façade. L'installation des coffres des volets roulants en saillie ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

- **Garde-corps**

Les gardes corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

Les clôtures autorisées doivent être constituées :

- ♦ Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive ;
- ♦ Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie bocagère vive ;
- ♦ Soit d'une haie bocagère vive.

Dans tous les cas :

- ♦ L'aspect des murs doit être en cohérence avec la façade de la construction principale ;
- ♦ Les bâches plastiques et filets brise vues sont interdits.

Pour les clôtures donnant sur les limites séparatives, les panneaux rigides pleins sont autorisés.

Les autres matériaux sont interdits.

- **Divers**

Les panneaux solaires peuvent également être installés au sol, en profitant de dénivelés naturels ou bâtis du terrain (restanques, murets de soutènement).

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Surfaces et densités

Non réglementé.

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

3

Zone 1AU

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

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à double condition préalable :

1. de renforcement de la ressource en eau communale.
2. de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tant que cette double condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics sont possibles.

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

Rappel : La servitude de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme s'applique au titre de l'article L 111-16 du même code.

SECTION 1

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article 1AU2 ne sont pas remplies,
- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ Les constructions et installations agricoles.
- ♦ 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 1AU2,

- ♦ 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 1AU2,

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ Les extensions limitées des constructions existantes, dans les conditions fixées à l'article 1AU 14
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères, à condition qu'ils constituent :
 - Des installations et constructions temporaires d'hébergement destinées à loger le futur occupant d'une construction en cours sur le même terrain, sous réserve que la construction principale ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et que ces installations soient retirées à l'achèvement des travaux.

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

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

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

- ♦ Les constructions et utilisations du sol mentionnées au §II ci-dessus ne sont admises qu'après :
 1. renforcement de la ressource en eau communale

2. réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

- ♦ De plus, chaque opération doit comporter le nombre de logements suivant :

N°		Localisation	Minimum	Maximum
1	1AU	Les Ferrayes	7	9
2	1AU	Village - Sous le village - Nord	5	6
2bis	1AU	Village - Sous le village - Sud	7	9
3	1AU	St Laurent et les Croues - Sud	7	9
4	1AU	St Laurent et les Croues	10	16
5	1AU	St Laurent et les Croues - Nord	4	5
6	1AU	Village - Sous St Elzéard	4	5

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 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 soit sur l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 3 mètres. En cas de pluralité de voies, il convient de se référer aux orientations d'aménagement.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au-dessus du point le plus haut de la parcelle.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les constructions doivent présenter une unité d'aspect et des choix architecturaux en harmonie avec l'environnement urbain et paysager.

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

- **Volumétrie des annexes**

Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les annexes doivent présenter une unité d'aspect en cohérence avec la construction principale.

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes. La pente des toitures est comprise entre 20% et 40%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures en tuiles canal et tuiles plates sont privilégiées. Les toitures devront présenter une couverture de teinte « terre cuite ».

Les constructions doivent présenter une couverture de toiture homogène et la couverture des annexes devra être identique à celle du bâtiment principal.

Les seules ouvertures admises en toiture sont, à titre exceptionnel, les châssis intégrés dans le plan du toit.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales doivent être en harmonie avec la façade.

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sont intégrés à l'architecture, les plus discrets possible. Ils doivent être installés soit en accollement au pan de toiture, soit intégrés à la toiture, en bandeau, sous le faîtage.

Les capteurs de teintes similaires à celles autorisées pour la couverture en tuile sont recommandés.

- **Les façades**

Les enduits sont talochés fin, grattés ou frotassés. Les tons vifs sont à proscrire. L'utilisation de matériaux naturels tels que la pierre ou le bois sont autorisés pour le placage de la façade à condition que son utilisation soit en harmonie avec l'environnement urbain et paysager du secteur.

Les panneaux solaires posés en façade, sont, de préférence, installés verticalement ou en auvent.

Les vérandas et les verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture générale de la construction existante.

- **Ouvertures, menuiseries**

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) en bois, en aluminium ou en acier peint doivent être privilégiées. Les menuiseries en PVC sont autorisées.

Les volets roulants ou rabattants sont autorisés. Le coffre des volets roulants doit être intégré ou en saillie de la même couleur que la façade. L'installation des coffres des volets roulants en saillie ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

- **Balcons**

Les balcons ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

Les clôtures autorisées doivent être constituées :

- ♦ Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1,80 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive ;
- ♦ Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 1,80m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie bocagère vive ;
- ♦ Soit d'une haie bocagère vive.

Dans tous les cas :

- ♦ L'aspect des murs doit être en cohérence avec la façade de la construction principale ;
- ♦ Les bâches plastiques et filets brise vues sont interdits.

Pour les clôtures donnant sur les limites séparatives, les panneaux rigides pleins sont autorisés.

Les autres matériaux sont interdits.

- **Divers**

Les panneaux solaires peuvent également être installés au sol, en profitant de dénivelés naturels ou bâtis du terrain (restanques, murets de soutènement).

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

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

ARTICLE 1AU 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 1AU 14 - Surfaces et densités

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 préservée où aucune construction n'est possible, sauf les installations et aménagements agricoles et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- **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 ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

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

- ♦ **En secteur Ab**, toute construction et installation sauf les installations et aménagements agricoles, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 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 collectifs ou à des services publics,

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

Sont admis

Pour l'ensemble de la zone A :

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

Pour la zone Ab exclusivement :

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

- ♦ Les bâtiments agricoles sans réseaux (abris, hangars).

Pour la zone Ac exclusivement :

- ♦ 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. Les aires naturelles de camping limitées à 6 emplacements sont autorisées.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

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 :

- 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. 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.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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'alignement.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

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

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

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet 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 inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, si elles ne constituent pas des limites de zones, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

Pour l'habitat, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout. En cas de réhabilitation d'une construction ancienne, la hauteur est limitée à la hauteur existante.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

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

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

A. Cas général

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

Les dispositions suivantes s'appliquent (cf. article Ub11 au titre du secteur Ub).

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

- **Volumétrie**

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

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal. La pose sur plaque couleur tuile est autorisée.

Les seules ouvertures admises en toiture sont, à titre exceptionnel, les châssis intégrés dans le plan du toit.

Les toitures se termineront sur des génoises (au moins 2 rangs).

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture, les plus discrets possible. Lorsqu'ils sont posés sur le toit, ils sont intégrés ou superposés à la couverture.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être en harmonie avec le secteur.

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

- **Ouvertures, menuiseries**

Il est recommandé de suivre les prescriptions correspondantes de l'article Ua11 :

"Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges. Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables) en bois. Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé et d'être de couleur bois.

Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois, couleur naturelle ou peints, ou d'aspect bois."

- **Garde-corps**

Les gardes corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

- **Les terrassements**

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

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur en pierres ou enduit. Les murs cyclopéens sont interdits.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

B. Autres cas

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus. A défaut, les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter (à l'exception des serres) les prescriptions suivantes :

Les couleurs de façade et de toiture sont mates choisies dans la gamme des teintes du sol et du site (ocre, beige, brun, vert amande, gris bleu).

Les toitures sont à 2 pentes supérieures à 27%, de couleur grise ou rouge mate.

Ces pentes peuvent être, soit symétriques (de longueurs égales), soit asymétriques (de longueurs inégales). Si elles sont asymétriques (de longueurs inégales), la longueur du pan le plus court ne doit pas être inférieure au tiers de la longueur du pan le plus long.

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

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

L'utilisation du bois couleur naturelle est recommandée. Les bardages métalliques et enduits finis sont autorisés. Sont interdits les matériaux bruts apparents (parpaings, briques, ...).

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

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Surfaces et densités

La surface de plancher de chaque logement nécessaire à l'activité agricole ne doit pas dépasser 150 m².

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

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

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

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 et installations de toute nature, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

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

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

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

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

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

- 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 sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

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

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

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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 6 mètres de l'alignement.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur à l'égout ne doit pas excéder 7 mètres,

♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

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

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

Pour les bâtiments non techniques, les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent. Cependant, dans les zones boisées, l'usage du bois apparent est autorisé.
En cas de restauration, le style du bâtiment existant est respecté.

Pour les bâtiments techniques (par exemple ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière), il est fait application de l'article A11 "B. Autres cas" :

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

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

Les toitures sont à 2 pentes supérieures à 27%, de couleur grise ou rouge mate.

Ces pentes peuvent être, soit symétriques (de longueurs égales), soit asymétriques (de longueurs inégales). Si elles sont asymétriques (de longueurs inégales), la longueur du pan le plus court ne doit pas être inférieure au tiers de la longueur du pan le plus long.

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

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

L'utilisation du bois couleur naturelle est recommandée. Les bardages métalliques et enduits finis sont autorisés. Sont interdits les matériaux bruts apparents (parpaings, briques, ...).

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

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 - Surfaces et densités

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

2. Zones Np et Nc

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

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

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

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

Rappels : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent. La servitude de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme s'applique au titre de l'article L 111-16 du même code en zone Np.

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

N°		Localisation	Surf. (ha)
1	Np	Hauteval	0,23
2	Np	Les Allemands	0,18
3	Np	La Médiou	0,06
4	Np	La Freichinié	0,17
5	Np	Les Clots	0,04
6	Np	L'Alifant	0,22
7	Np	Le Jas	0,18
8	Np	Les Hauts Bronzés	0,28
9	Np	Tartonne	0,11
10	Np	Brigadel	0,16
11	Np	Vidal	0,02
12	Np	Saint Laurent	0,19
13	Np	Quartier de Jacques	0,10
14	Np	St Firmin	0,23
15	Np	La Chapelle	0,12
16	Np	Villard	0,19

N°		Localisation	Surf. (ha)
1	Nc	Les Pardigons	0,05
2	Nc	Le Rente-Reynier	0,05
3	Nc	La Médiou	0,05
4	Nc	Lou Perdigaou	0,04
5	Nc	Lou Perdigaou	0,05
6	Nc	Bourriquet Nord	0,03
8	Nc	Les Grands Prés	0,01
9	Nc	Les Grands Prés	0,02
10	Nc	Les Grands Prés	0,01
11	Nc	Encharrières	0,05
12	Nc	Les Maurelles	0,06
13	Nc	Maison Neuve	0,05
15	Nc	Roussin	0,05

SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions de toute nature, exceptées celles nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Np/Nc 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

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

En zone Nc : la création de logements, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industries et de toute activité nécessitant une présence humaine permanente.

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

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

- ♦ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

En zone Np : le changement de destination ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L 111-15), (à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel), dans les conditions définies à l'article Np/Nc 11,

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

En zone Nc : l'entretien ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L 111-15), (à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel) sans aucune occupation humaine.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np/Nc 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent, 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 Np/Nc 4 - Desserte par les réseaux

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

En zone Np :

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

- 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 sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

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

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

ARTICLE Np/Nc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

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

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

Sans objet

ARTICLE Np/Nc 9 - Emprise au sol

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

ARTICLE Np/Nc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7 mètres,
- ♦ Pour les restaurations, aménagements et reconstruction, si elle est autorisée :
 - En zone Np**, la hauteur ne doit pas excéder ni être inférieure de plus de 0,50 mètres par rapport à la hauteur existante avant travaux.
 - En zone Nc**, la hauteur est celle du bâtiment existant.

ARTICLE Np/Nc 11 - Aspect extérieur

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

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

ARTICLE Np/Nc 12 - Stationnement

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

En zone Np :

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations,
- ♦ Ces places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

En zone Nc: non réglementé.

ARTICLE Np/Nc 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 Np/Nc 14 - Surfaces et densités

En zone Np : la surface de plancher aménagée ou créée doit être entièrement située dans le volume existant. La reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (art. L 111-15), si elle est autorisée, doit être entièrement située dans le volume de la construction initiale.

En zone Nc, aucun accroissement de la surface de plancher n'est autorisé. La reconstruction d'une construction détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (art. L 111-15), si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction sinistrée.

3. Zones Nh et Ne

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

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

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

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

N°		Localisation	Surf. (ha)
1	Nh	Le Villard	0,12
2	Nh	La Bastide Neuve	0,06
3	Nh	La Freichinié	0,08
4	Nh	Le Pré	0,25
5	Nh	Les Serres	0,25
6	Nh	Les Bronzets	0,17
7	Nh	Saint Laurent	0,24
8	Nh	Mendoune	0,06

N°		Localisation	Surf. (ha)
1	Ne	Lantelme	0,20
2	Ne	Les Bronzets	0,07

SECTION 1

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

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

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

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

- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Nh/Ne 2,

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

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

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

En secteur Ne :

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 3 - Accès et voirie

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

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

ARTICLE Nh/Ne 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

ARTICLE Nh/Ne 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Nh/Ne 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nh/Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout. Cependant, l'extension d'une construction peut être réalisée à la même hauteur que la construction initiale.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nh/Ne 11 - Aspect extérieur

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

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

ARTICLE Nh/Ne 12 - Stationnement

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 14 – Surfaces et densités

En secteurs Nh et Ne :

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 25m² de surface de plancher. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe est autorisée dans les limites suivantes :
 - 25 m² au total de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher",
 - 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.

En secteur Ne :

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

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

4. Zone Na

Caractère dominant de la zone : zone naturelle avec un groupe d'habitations.

La zone **Na** correspond à un groupe d'habitations en milieu naturel ou agricole que la Commune n'envisage pas de développer mais qui peut évoluer légèrement, par réhabilitation du bâti existant et par extension mesurée et par construction neuve limitée (article L 123-1-5-14° 2^{ème} alinéa du Code l'Urbanisme).

SECTION 1

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

ARTICLE Na 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Le changement de destination des constructions non conforme à la vocation de la zone,
- ♦ Les constructions de toute nature, exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles destinées à l'habitation et à certaines activités économiques.
- ♦ 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 Na 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Na 2,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'habitations dans les conditions de densité précisées à l'article Na 14.
- ♦ Les constructions à usage d'activité économique, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ L'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Na 14 et la mise aux normes de bâtiments agricoles,

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Na 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux usées, 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. 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, extensions, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE Na 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres,
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

Cependant, la distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE Na 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Na 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur mesurée à l'égout des constructions ne peut excéder : 10 mètres côté aval et 7 mètres côté amont.

ARTICLE Na 11- Aspect extérieur

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

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

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées.

Les dispositions suivantes s'appliquent (cf. article Ub11 au titre du secteur Ub).

- **Volumétrie**

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

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal. La pose sur plaque couleur tuile est autorisée.

Les seules ouvertures admises en toiture sont, à titre exceptionnel, les châssis intégrés dans le plan du toit.

Les toitures se termineront sur des génoises (au moins 2 rangs).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture, le plus discrets possible. Lorsqu'ils sont posés sur le toit, ils sont intégrés à la couverture et installés, de préférence, en bandeau, sous le faîtage.

Les capteurs de teintes similaires à celles autorisées pour la couverture en tuile sont recommandés.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être en harmonie avec le secteur.

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

Les panneaux solaires posés en façade, sont, de préférence, installés verticalement ou en auvent.

- **Ouvertures, menuiseries**

Il est recommandé de suivre les prescriptions correspondantes de l'article Ua11 :

Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables) en bois ou aspect bois naturel ou peint. Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé.

Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois, couleur naturelle ou peints, ou d'aspect bois."

Les verrières et vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions. Elles doivent cependant s'intégrer à l'architecture générale de la construction existante.

- **Garde-corps**

Les gardes corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

- **Les terrassements**

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

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur en pierres ou enduit. Les murs cyclopéens sont interdits.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

- **Divers**

Les panneaux solaires peuvent également être installés au sol, en profitant de dénivelés naturels ou bâtis du terrain (restanques, murets de soutènement).

ARTICLE Na 12 - Stationnement

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

ARTICLE Na 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 Na 14 - Surfaces et densités

Il est autorisé la création ou l'extension des constructions existantes dans la limite d'une surface de plancher de 200m² par unité foncière et la réhabilitation des constructions anciennes en pierre dans le volume existant, si elles dépassent cette surface.

5. Zone Ncc

Caractère dominant de la zone : zone naturelle à vocation de camping-caravaning.

La zone **Ncc** correspond à un secteur à vocation d'accueil léger où le camping soumis à autorisation est admis.

SECTION 1

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

ARTICLE 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 Ncc 2,
- ♦ Les constructions (y compris d'hébergements touristiques collectifs ou individuels) ne correspondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ Le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains destinés uniquement aux garages collectifs de caravanes, les habitations mobiles de loisirs
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ncc 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les constructions à 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 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 terrains aménagés pour le camping-caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (PRL), y compris activités de jeu et de loisirs qui en dépendent,
- ♦ Les constructions exclusivement liées à l'activité de camping-caravanage ou de PRL (hébergements temporaires), sa gestion, ses activités et son animation,
- ♦ Un logement de fonction, dans les limites fixées à l'article Ncc 14,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée

- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ L'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il a vocation (sans obligation réglementaire) à être enlevé, démonté ou démoli en cas de cessation de l'activité d'accueil touristique.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 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 autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Ncc 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 Ncc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 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 liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'axe des voies. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les distances à l'axe s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

ARTICLE 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 soit sur les limites séparatives, si elles ne constituent pas des limites de zones, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas excéder 7 mètres,

ARTICLE Ncc 11 - Aspect extérieur

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

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées.

Les dispositions suivantes s'appliquent (cf. article Ub11 au titre du secteur Ub) sauf pour les hébergements touristiques de moins de 35 m² :

- **Volumétrie**

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

- **Les toitures**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples.

Les toitures sont couvertes de tuiles canal. La pose sur plaque couleur tuile est autorisée.

Les seules ouvertures admises en toiture sont, à titre exceptionnel, les châssis intégrés dans le plan du toit.

Les toitures se termineront sur des génoises (au moins 2 rangs).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture, le plus discrets possible. Lorsqu'ils sont posés sur le toit, ils sont intégrés à la couverture et installés, de préférence, en bandeau, sous le faîtage.

Les capteurs de teintes similaires à celles autorisées pour la couverture en tuile sont recommandés.

- **Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être en harmonie avec le secteur.

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

Les panneaux solaires posés en façade, sont, de préférence, installés verticalement ou en auvent.

- **Ouvertures, menuiseries**

Il est recommandé de suivre les prescriptions correspondantes de l'article Ua11 :

Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables) en bois ou aspect bois naturel ou peint. Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants obligatoires, à condition que le coffre soit dissimulé.

Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois, couleur naturelle ou peints, ou d'aspect bois."

Les verrières et vérandas ne sont pas concernées par ces dispositions. Elles doivent cependant s'intégrer à l'architecture générale de la construction existante.

- **Garde-corps**

Les gardes corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

- **Les terrassements**

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

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur en pierres ou enduit. Les murs cyclopéens sont interdits.

- **Les clôtures**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres.

- **Divers**

Les panneaux solaires peuvent également être installés au sol, en profitant de dénivelés naturels ou bâtis du terrain (restanques, murets de soutènement).

Hébergements touristiques de moins de 35m²

Les constructions de moins de 35 m² destinées à l'hébergement touristique doivent être regroupées par îlots et ne doivent pas être alignées de façon régulière.

L'ensemble de ces constructions aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux.

Elles doivent avoir un toit à 2 pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge).

Elles doivent être en bois naturel ou d'aspect extérieur bois.

ARTICLE Ncc 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE Ncc 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 Ncc 14 - Surfaces et densités

- ♦ Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par camping-caravaning.
 - surface de plancher inférieure ou égale à 150 m²,
- ♦ La surface totale de plancher des constructions hors hébergements touristiques ne doit pas dépasser 300 m².

6. Zone Nas

Caractère dominant de la zone : Zone naturelle à l'accueil d'activités d'astronomie.

La zone **Nas** est dédiée à l'accueil d'activités d'astronomie à caractère scientifique, de loisirs ou touristique, sans hébergement, du fait de son incompatibilité avec le voisinage des lieux habités (pollution lumineuse, activité nocturne) - (Article L 123-1-5-14° 2^{ème} alinéa du Code l'Urbanisme).

SECTION 1

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

ARTICLE Nas 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions et installations de toute nature, excepté celles nécessaires à des activités d'astronomie à caractère scientifique, de loisirs ou touristique, sans hébergement et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- ♦ L'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nas 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nas 2,
- ♦ Les dépôts de véhicules.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ La reconstruction après sinistre, à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- ♦ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la production d'énergies renouvelables 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 à des équipements collectifs ou à des services publics,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'activité astronomique.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou qu'elles réclament une localisation dans cette zone. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ou ne réclamant pas une localisation dans cette 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 Nas 3 - Accès et voirie

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

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ 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 Nas 4 - Desserte par les réseaux

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

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

- 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 sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

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 Nas 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Nas 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'alignement.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

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

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

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet 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 Nas 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 soit sur les limites séparatives, si elles ne constituent pas des limites de zones, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Nas 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nas 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

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

ARTICLE Nas 11- Aspect extérieur

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

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

Pour les bâtiments non techniques, les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent.

Pour les bâtiments techniques (par exemple ceux nécessaires aux activités astronomiques), les prescriptions suivantes s'appliquent

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

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

Les toitures sont à 2 pentes supérieures à 27%, de couleur grise ou rouge mate. Cependant, pour les constructions liées aux activités astronomiques, le forme de toiture est libre.

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.

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

L'utilisation du bois couleur naturelle est recommandée. Les bardages métalliques et enduits finis sont autorisés. Sont interdits les matériaux bruts apparents (parpaings, briques, ...).

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

ARTICLE Nas 12 - Stationnement

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

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

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

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans la mesure où elles ne perturbent pas l'activité astronomique.
- ♦ Les haies doivent être en essences locales ou champêtres,
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière doivent être entièrement composées d'essences locales,
- ♦ Les dépôts et installations techniques doivent être dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nas 14 - Surfaces et densités

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

7. Zone Nph

Caractère dominant de la zone : Zone naturelle avec installations d'énergies renouvelables

La zone Nph est une zone de développement des énergies renouvelables.

SECTION 1

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

ARTICLE Nph 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions et installations de toute nature, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ou liées à l'exploitation des énergies renouvelables (en particuliers les parcs photovoltaïques et leurs équipements de raccordement au réseau public),
- ♦ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nph 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,

ARTICLE Nph 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 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 terrestre ou à la production d'énergies renouvelables ou à la protection contre les risques naturels,

- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou agricole ou aux énergies renouvelables.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles correspondent à la vocation de la zone ou si sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes ne correspondant pas à la vocation de la zone et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

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

- ♦ les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou agricole ou d'énergie renouvelable ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisés pour leur usage initial.
- ♦ les constructions sinistrées ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si elles sont conformes à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nph 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nph 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées 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 sera réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions à usage technique sans occupation humaine.
- 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 existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nph 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Nph 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'alignement.

Cette distance est portée à 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 Nph 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 soit sur les limites séparatives, si elles ne constituent pas des limites de zones, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

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

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

La distance minimum entre deux bâtiments non contigus de moins de 150m² de surface de plancher ou entre ouvrages techniques n'est pas réglementée. Deux bâtiments de plus de 150m² de surface de plancher ne peuvent être contigus et doivent être situés à une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE Nph 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nph 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m.

♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et les ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE Nph 11- Aspect extérieur

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

Les constructions exclusivement réservées à des fonctions tertiaires répondent aux règles fixées à l'article Ub 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Les locaux techniques de moins de 35 m² au sol et moins de 3m de haut n'ont ni toiture ni façade imposée. Leur insertion paysagère sera soignée, leur teinte inspirée des éléments du paysage (pas de blanc ni de couleur claire) et leur volumétrie simple devront être le plus discrets possible dans le paysage.

Les autres constructions répondent aux règles fixées à l'article A11 § B – Autres constructions ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement, dans la limite d'une hauteur totale de 1.80 mètres. En cas d'installation nécessitant une protection particulière en termes de sécurité, la hauteur de 1,8m peut être dépassée et les matériaux de la partie sommitale adaptés pour interdire le franchissement.

ARTICLE Nph 12 - Stationnement

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

ARTICLE Nph 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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

- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nph 14 – Surfaces et ensités

Non réglementé.

Pour les équipements liés aux énergies renouvelables, la surface de plancher des constructions ne peut dépasser :

- 1500 m² au total par projet.
- 300m² par construction.
- 150m² par construction pour les 2/3 des constructions du projet.

8. Zone Nj

Caractère dominant de la zone : zone naturelle affectée à des jardins

La zone Nj a vocation à accueillir des jardins potagers ou d'agréments existants ou à créer.

SECTION 1

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

ARTICLE Nj 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions de toute nature excepté celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et les abris de jardins définis à l'article Nj 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nj 2,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Nj 2,

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

- ♦ Les abris de jardin, non habitables et non raccordés aux réseaux, à raison d'un seul par unité foncière, dans les conditions d'implantation et d'aspect extérieur fixées aux sections 2 et 3 ci-dessous,
- ♦ 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.
- ♦ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatibles avec le caractère dominant de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nj 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nj 4 - Desserte par les réseaux

Les terrains ne sont pas destinés à être desservis par les réseaux publics.

ARTICLE Nj 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE Nj 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. Cependant, les constructions peuvent également s'implanter sur l'alignement des voies amont.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives,
- ♦ Les abris de jardins doivent s'implanter obligatoirement sur une ou plusieurs limites de propriété.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives,

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

Non règlementé.

Rappel : un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

ARTICLE Nj 9 - Emprise au sol

Non règlementé sauf pour les abris de jardin : 8 m² maximum.

ARTICLE Nj 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définition au Titre I, article 10)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à :
- 2,5 m pour les équipements publics et d'intérêt général.
- 2 m pour les abris de jardin

ARTICLE Nj 11 - Aspect extérieur

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

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

Pour les constructions autres que les abris de jardins, les dispositions de l'article Ua11 s'appliquent.

Pour les abris de jardins :

Ils sont maçonnés et enduits, les toitures sont à deux ou quatre pentes, les couvertures en tuiles canal. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisées. Les volets bois se rabattent en façade, sans écharpe oblique en Z.

Toute transformation ou aménagement d'un abri existant doit répondre aux obligations ci-dessus.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

La hauteur totale de la clôture doit rester inférieure à 1,50 mètres.

ARTICLE Nj 12 - Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE Nj 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 Nj 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

Rappel : les abris de jardin sont limités à un par unité foncière et à 8 m² d'emprise au sol.

Annexes

6

1. Quelques définitions

ALIGNEMENT

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

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

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.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Le lexique national d'urbanisme vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980 : Bull. crim. N° 257 ; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238). (Source : *Lexique national d'urbanisme*)

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 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 résidente 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.

INSTALLATION

Selon le Lexique national d'urbanisme, la notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

PLATEFORME

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

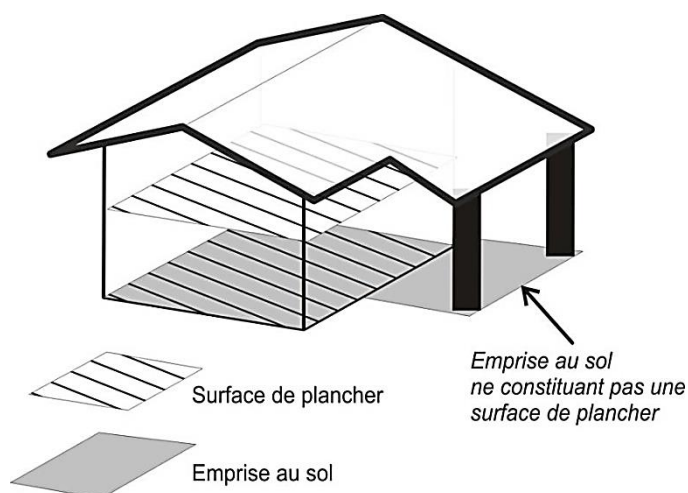
SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

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

**UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE**

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

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

2 Éléments de cahier de recommandations paysagères et architecturales

Extraits du dossier Cordoleani