

Plan Local d'Urbanisme

Commune de PIEGUT

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

PROJET Mars 2017

POS initial

Approuvé le : 24 Novembre 1999

Révision simplifiée du : 13 Décembre 2005

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal du :

Alain MICHEL, Maire

Approuvée par délibération du conseil municipal
du:

Alain MICHEL, Maire



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	13
1. ZONE UA	13
2. ZONE UB	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	22
1. ZONE AUA.....	22
1. ZONE AUB.....	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	33
1. ZONE A	33
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	39
1. ZONE NN.....	39
2. ZONE NL.....	44
ANNEXES	47
1. QUELQUES DEFINITIONS	47
2. RECOMMANDATIONS.....	49
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES FAÇADES TRADITIONNELLES.....	50
NUANCIER	50

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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 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.
 - 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 du Tourisme
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - les droits des tiers issus du Code Civil

Les articles L 424-1, L.102-13 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations.

- **Article L 424-1** : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **Article L 102-13** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

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 zones déjà urbanisées et des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Ua** : zone agglomérée, dense et principalement en ordre continu, traditionnelle des villages et hameaux anciens avec logements, commerces et artisanat non nuisants.
Elle concerne le vieux village de Piégut.
- **Ub** : zone de développement urbain périphérique, moins dense et en ordre discontinu, avec même vocation que Ua.
Elle concerne les secteurs du Village, des Auches, des Pons, de Jussel.

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, soumises à conditions préalables.

- **AUae** : zone à dominante d'habitat en prolongement direct de la zone agglomérée et dense à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ua**, nécessitant la réalisation d'équipements préalables (voirie & réseaux).
Il s'agit d'une zone située au dessus du village.
- **AUba** : zone périphérique à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**, nécessitant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (indice « a »).
Il s'agit d'une zone située à Jussel.
- **AUbae** : zone périphérique à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**, nécessitant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (indice « a ») et la réalisation d'équipements préalables (amélioration de voirie).
Il s'agit d'une zone située sous le village.
- **AUbe** : zone périphérique à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub**, nécessitant la réalisation d'équipements préalables (accès et voirie).
Il s'agit d'une zone située sous le village.

Les zones agricoles : A

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

- **Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles.
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements collectifs.

Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des zones 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 (espaces naturels).

- **Nn** : zone naturelle protégée.
- **NI** : zone naturelle à vocation d'activités de loisirs. Il s'agit de secteurs situés en bords de Durance.

ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (Mars 2017) – cf. annexe 54 - Risques.

L'imprécision des cartes de risques à l'échelle du parcellaire est telle que le report des risques connus ou estimés reste approximatif.

Les pétitionnaires sont invités à vérifier la situation de leur terrain face aux risques au moment de l'établissement de leur projet.

Les risques répertoriés sur la Commune sont : Le ravinement, les chutes de blocs, les mouvements de terrain, les crues torrentielles, les inondations, les feux de forêt, le retrait-gonflement des argiles et la sismicité.

Tout risque nouveau doit également 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. ..."

Pour tout projet situé dans un secteur susceptible d'être soumis à des risques, il convient de se référer au **rapport de présentation** (Incidences sur l'environnement - 1. Analyse des incidences - Les risques naturels) et à l'**annexe 54 Risques** pour connaître le ou les risques concernés et éventuellement leur niveau ainsi que des exemples de dispositions techniques

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

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. articles L 152-4 & L 152-5 du Code de l'urbanisme).

§.II. Autres dispositions

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

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

Les affouillements et exhaussements liés aux transports concernent tous les types et réseaux de transports et toutes les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés dans toutes les zones, éventuellement assortis de conditions particulières.

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

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

- **Bâtiments existants soumis à l'Article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme** : Lorsqu'un bâtiment existant situé en zone Agricole ou Naturelle est désigné sur les documents graphiques (*) au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme pour des raisons de sauvegarde architecturale ou patrimoniales, l'autorisation d'occupation du sol ayant pour objet son changement de destination peut être accordée dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'accord de l'une ou l'autre des commissions départementales compétentes en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).
- **Bâtiments d'habitation existants soumis à l'Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme** : Les bâtiments d'habitation existant situés en zone Agricole ou Naturelle peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes, autorisées sous conditions, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.
- **Secteurs soumis à l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** :
Cette mesure s'applique à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments ou constructions isolées d'intérêt architectural et désignées au plan par (*)) à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Elle figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis et constructions isolées) sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.
 1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
 - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture
 - il est dérogé à l'article L.111-16 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 en date du **xx/xx/xxxx**.

♦ 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 113-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements y sont interdits. Selon l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

- ♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 341-1 et suivants). 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 et date de moins de 10 ans.

ARTICLE 8 - Accès et voirie

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent. Sont concernées toutes les voies ouvertes à la circulation publique.

§.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 quand il existe.

En l'absence de réseau/dispositif public, un assainissement individuel conforme à la réglementation et adapté à la nature du terrain est admis. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts à eaux pluviales est interdite.

- ◆ 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.

2) Eaux pluviales

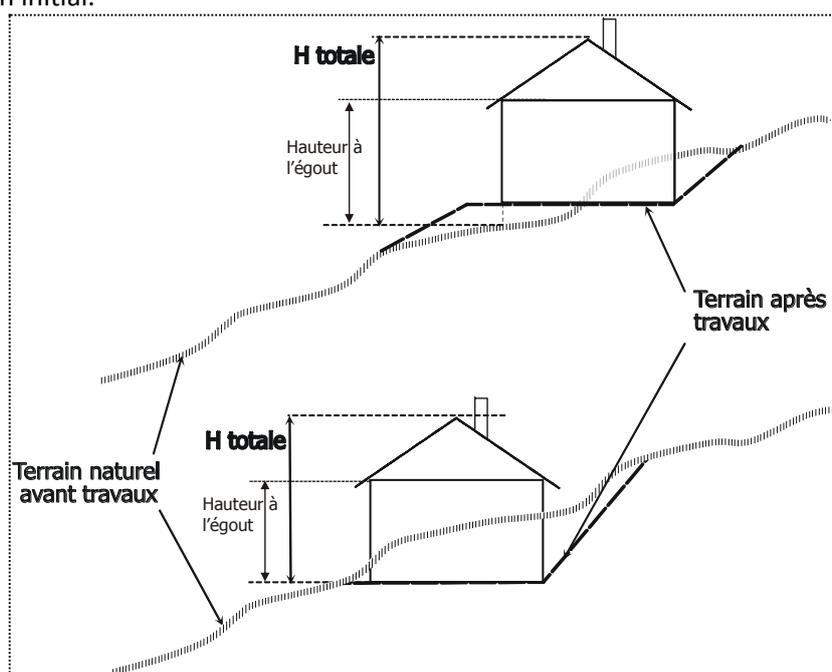
- ◆ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.
- ◆ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements 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

- ♦ Toutes les opérations d'aménagement nouvelles doivent être pré-équipées pour le passage des réseaux de transport de données numériques.
- ♦ 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 l'égout, de la corniche ou des éventuels bandeaux de façade, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

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



ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 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* ».

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant

l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure « *Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute-Provence* » (Editions DDE 04) ou encore à l'ouvrage « *Haute Provence habitée* » de Claude Perron, architecte, éditions Edisud, 1985.

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 logement de moins de 60 m² ou 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, administrations publiques et assimilés, 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerce et activité de service, 1 place pour 25 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion, d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public : 1 place pour 3 personnes,
- Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou de commerce de gros, 1 place pour 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique, 1 place par chambre,
- Pour les constructions destinées à la restauration, 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

En cas de réhabilitation d'une construction à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place par nombre de logement.

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, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires (Art. L 151-34 & 35 du Code de l'Urbanisme).

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 151-35 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 ou végétal adapté (mixte).

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 ou vives", composées d'arbres et d'arbustes dont on conserve la silhouette naturelle. Une proportion d'au moins deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable. Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales.

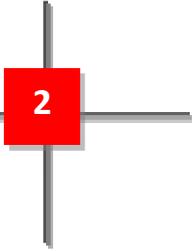
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement. Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires, les installations diverses et les dépôts doivent être masqués par des rideaux de végétation.

ARTICLE 14 - Prise en compte des continuités écologiques

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

Dans les zones agricoles et naturelles, les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune, pour respecter les continuités écologiques. Quand une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...),

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"



1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée d'habitat, principalement en ordre continu, traditionnelle des villages et hameaux anciens.

La zone **Ua** correspond à la partie agglomérée, ancienne et dense du vieux village de Piégut.

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

Toute la zone **Ua** est soumise à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 5, Titre I) au titre des espaces bâtis.

SECTION 1

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

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies, soit en continuité avec l'alignement des façades voisines, soit en prolongement d'un bâtiment existant soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement de toutes les voies, à condition d'édifier sur l'alignement une clôture minérale (maçonnée) d'au moins 1,50 m de haut.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies,

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite latérale séparative aboutissant à la voie, sur une profondeur d'au moins 7 mètres à partir de l'alignement. Dans ce cas, sauf si la construction jouxte les deux limites latérales aboutissant à la voie, la distance à observer depuis l'autre limite doit au moins être égale à trois mètres. En fond de terrain, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur limite, soit à 3 mètres minimum des limites séparatives. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 4 mètres de hauteur totale.

- ♦ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut se faire sur leur emplacement initial,
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(Cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions nouvelles est en harmonie avec celle des constructions existantes voisines. Elle est au maximum de 10 mètres à l'égout du toit.

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 caractéristiques de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

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

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des hauteurs et des toitures.

- **Les terrassements :**

Il est limité au minimum nécessaire. Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de plus de 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel est interdit.

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

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, à deux pentes principales. En cas de réhabilitation, la forme de toiture existante peut être maintenue. Leur pente doit être comprise entre 35 et 70 % sauf pour les annexes non accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol (le cas échéant) est inférieure ou égale à 9 m².

Les toitures terrasse sont interdites sauf si elles sont enterrées ou semi enterrées (à au moins 70 %).

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux de nature ou d'aspect traditionnel utilisés dans le pays (tuile plate ou ronde ou aspect similaire, de couleur terre cuite ocre rouge-orangé).

Les ouvertures admises en toiture sont les châssis situés dans le plan de la toiture. Les lucarnes jacobines ou capucines, ou encore rampantes sont possibles à raison d'une seule par pan de toiture et à condition qu'elles n'excèdent pas 1 mètre de largeur totale.

Ces ouvertures en toiture doivent autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries).

- **Les façades :**

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- Murs maçonnés et enduits de types couvrants ou « à pierre vue », jetés-grattés ou recoupés ou encore frottassés, dans le ton général des enduits traditionnels voisins (teintes non saturées tel que gris-ocré, beige ocré, vieux rose, ... - cf. nuancier en annexe)).
- Bardages bois de teinte naturelle, en pose verticale ou horizontale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sont exclus toute imitation de matériaux, en façade (fausses pierres, faux bardages bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts.

- **Ouvertures, menuiseries :**

La proportion des ouvertures et les menuiseries sont en harmonie avec l'architecture de la construction, notamment en cas d'intervention sur de constructions existantes.

Elles sont majoritairement (80 % d'entre elles) plus hautes que larges sauf justification architecturale particulière.

Sauf justification architecturale ou technique particulière, les baies sont obturées par des volets battants, coulissants, repliables en tableaux de fenêtre ou roulants.

Dans le cas de volets roulants, leurs coffres n'est pas extérieurement visible mais intégré à l'architecture de la construction. D'autre part, ils sont doublés par des volets battants traditionnels.

Les menuiseries sont en bois ou d'aspect bois, naturel ou peint ou en harmonie avec les teintes existantes. Les teintes vives et le noir sont proscrits.

- **Balcons, garde-corps :**

Les balcons sur rue sont autorisés à plus de 4,50 mètre de haut par rapport à la rue et à moins de 1 mètre de large par rapport à la façade.

Les garde-corps sont de forme simple, à barreaudage métalliques vertical.

- **Les clôtures :**

Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont d'une hauteur maximale de 1,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Elles sont constituées, soit :

- d'un mur plein en maçonnerie d'aspect semblable à celui de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,
- d'une palissade ajourée en bois ou d'une grille ou d'un treillis métallique soudé avec mur bahut d'au moins 0,60 mètre de haut par rapport à la rue.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à 1,70 mètre.

- **Divers :**

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture par leur forme, leur positionnement et leur couleur (anti reflets). Ils peuvent être posés en la toiture, dans le plan du toit, ou au sol.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

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

- ♦ Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et être situé en dehors des voies.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – Surfaces et densités

Non règlementé

2. Zone Ub

Caractère dominant de la zone : Zone équipée d'habitat, de développement urbain périphérique en ordre discontinu.

La zone **Ub** correspond aux secteurs du Village, des Auches, des Pons, de Jussel.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités compatibles avec l'habitat (non nuisantes), équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt 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 ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ub2,
- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanning ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ub2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

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

L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

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

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

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit en prolongement d'un bâtiment existant soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 8 mètres de l'axe des routes départementales.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives,
 - soit avec un recul compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2$).
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (passées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 7,50 mètres à l'égout du toit.

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 en ce qui concerne les équipements publics ou d'intérêt collectif, des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des hauteurs et des toitures.

- **Les terrassements :**

Il est limité au minimum nécessaire. Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de plus de 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel est interdit.

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

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, à deux pentes principales. En cas de réhabilitation, la forme de toiture existante peut être maintenue. Leur pente doit être comprise entre 35 et 70 % sauf pour les annexes non accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol (le cas échéant) est inférieure ou égale à 9 m².

Les toitures terrasse sont interdites sauf si la construction qu'elles couvrent est enterrée ou semi-enterrée (à au moins 70 %), ou encore, si, elle a pour but d'assurer la jonction entre deux ou plusieurs toitures inclinées.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux de nature ou d'aspect traditionnel utilisés dans le pays (ardoise, tuile plate ou ronde ou aspects similaires, de couleurs terre cuite, ocre rouge-orangé ou gris lauze.

Les ouvertures admises en toiture sont les châssis situés dans le plan de la toiture. Les lucarnes jacobines ou capucines, ou encore rampantes sont possibles.

Ces ouvertures en toiture doivent, autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries).

- **Les façades :**

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- Murs maçonnés et enduits de types couvrants ou « à pierre vue », jetés-grattés ou recoupés ou encore frottassés, dans le ton général des enduits traditionnels voisins (teintes non saturées tel que gris-ocré, beige ocré, vieux rose, ... - cf. nuancier en annexe)).

- Bardages bois de teinte naturelle, en pose verticale ou horizontale. L'utilisation de madriers, rondins empilés apparents ou autres modèles étrangers à la région est proscrite.

Sont exclus toute imitation de matériaux, en façade (fausses pierres, faux bardages bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts.

- **Ouvertures, menuiseries :**

La proportion des ouvertures et les menuiseries sont en harmonie avec l'architecture de la construction, notamment en cas d'intervention sur de constructions existantes.

Sauf justification architecturale ou technique particulière, les baies sont obturées par des volets battants, coulissants, repliables en tableaux de fenêtre ou roulants.

Dans le cas de volets roulants, leur coffre n'est pas extérieurement visible mais intégré à l'architecture de la construction.

Les menuiseries sont en harmonie avec les teintes existantes. Les teintes vives et le noir sont proscrits.

- **Balcons, garde-corps :**

Les balcons sur rue sont autorisés à plus de 4,50 mètre de haut par rapport à la rue.

Les garde-corps sont de forme simple.

- **Les clôtures :**

Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont d'une hauteur maximale de 1,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Elles sont constituées, soit :

- d'un mur plein en maçonnerie d'aspect semblable à celui de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,

- d'une palissade ajourée en bois ou d'une grille ou d'un treillis métallique soudé avec mur bahut d'au moins 0,60 mètre de haut par rapport à la rue.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à 1,70 mètre.

- **Divers :**

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture par leur forme, leur positionnement et leur couleur (anti reflets). Ils peuvent être posés en la toiture, dans le plan du toit, ou au sol.

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 D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – Surfaces et densités

Non réglementé

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

3

1. Zone AUa

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ua** et nécessitant :

- La réalisation d'équipements de viabilité (desserte viaire et d'assainissement) pour la zone **AUae** (indice « e »),

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont constructibles.

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

la zone **AUae** est située au dessus du village,

SECTION 1

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

ARTICLE AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toute construction hormis celles nécessaires aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUa 2 ne sont pas remplies,
- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUa 2,
- ♦ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil de camping-cars.
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUa 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 AUa 2,

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement 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 affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

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

- ♦ Les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités),
- ♦ 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,

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

Dans ces opérations, la densité brute minimale attendue est de l'ordre d'au moins 12 logements à l'hectare (voirie comprise).

N°	Secteur	Localisation	Superficie total (ha)	Superficie disponible (ha)	Condition d'équip.	Nombre d'opérations possibles *	Nombre minimum de logements*
3	AUae	Village (haut)	0,25	0,22	oui	-	3 à 4

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

ARTICLE AUa 3 – Accès et voirie

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

Sauf pour les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les zones AUae est inconstructible tant que la création de desserte par la voirie n'est pas réalisée.

ARTICLE AUa 4 - Desserte par les réseaux

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

Sauf pour les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la zone AUae est inconstructible tant que la création de desserte par les réseaux humides et secs n'est pas réalisée.

ARTICLE AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUa 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 en continuité avec l'alignement des façades voisines, soit en prolongement d'un bâtiment existant.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique (OAP), 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 AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite latérale séparative aboutissant à la voie, sur une profondeur d'au moins 7 mètres à partir de l'alignement. Dans ce cas, sauf si la construction jouxte les deux limites latérales aboutissant à la voie, la distance à observer depuis l'autre limite doit au moins être égale à trois mètres.

En fond de terrain, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur limite, soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 4 mètres de hauteur totale.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur maximum des constructions est indiquée au dossier **3 : "Orientations d'aménagement et de programmation"**.

ARTICLE AUa 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 caractéristiques de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

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

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des hauteurs et des toitures.

- **Les terrassements :**

Il est limité au minimum nécessaire. Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de plus de 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel est interdit.

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

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, à deux pentes principales. En cas de réhabilitation, la forme de toiture existante peut être maintenue. Leur pente doit être comprise entre 35 et 70 % sauf pour les annexes non accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol (le cas échéant) est inférieure ou égale à 9 m².

Les toitures terrasse sont interdites sauf si la construction qu'elles couvrent est enterrée ou semi-enterrée (à au moins 70 %), ou encore, si elle a pour but d'assurer la jonction entre deux ou plusieurs toitures inclinées.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux de nature ou d'aspect traditionnel utilisés dans le pays (tuile plate ou ronde ou aspect similaire, de couleur terre cuite ocre rouge-orangé).

Les ouvertures admises en toiture sont les châssis situés dans le plan de la toiture. Les lucarnes jacobines ou rampantes sont possibles à raison d'une seule par pan de toiture.

Ces ouvertures en toiture doivent autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries).

- **Les façades :**

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- **Ouvertures, menuiseries :**

Les menuiseries sont en bois ou d'aspect bois, naturel ou peint ou en harmonie avec les teintes existantes. Les teintes vives et le noir sont proscrits.

- **Balcons, garde-corps :**

Les balcons sur rue sont autorisés à plus de 4,50 mètre de haut par rapport à la rue et à moins de 1 mètre de large par rapport à la façade.

Les garde-corps sont de forme simple.

- **Les clôtures :**

Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont d'une hauteur maximale de 1,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Elles sont constituées, soit :

- d'un mur plein en maçonnerie d'aspect semblable à celui de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,

- d'une palissade ajourée en bois ou d'une grille ou d'un treillis métallique soudé avec mur bahut d'au moins 0,60 mètre de haut par rapport à la rue.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à 1,70 mètre.

- **Divers :**

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture par leur forme, leur positionnement et leur couleur (anti reflets). Ils peuvent être posés en la toiture, dans le plan du toit, ou au sol.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 – Surfaces et densités

Rappel (cf. article AUa 2) :

♦ Les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUb 2, hormis celles nécessaires aux services publics, ne sont admises que dans les conditions suivantes :

La densité brute minimale attendue est de l'ordre d'au moins 12 logements / ha.

Chaque opération d'ensemble doit porter sur au moins **2500** m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

1. Zone AUb

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub** et nécessitant :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone **AUba** (indice « a »),
- La réalisation d'équipements de viabilité (desserte viaire et d'assainissement) pour la zone **AUbe** (indice « e »),
- La réalisation des deux conditions pour la zone **AUbae** (indices « a » et « e »).

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont constructibles.

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

Les zones **AUbe** et **AUbae** sont situées sous le village et aux Auches, la zone **AUba** est située à Jussel.

SECTION 1

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

ARTICLE AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Toute construction hormis celles nécessaires aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUb 2 ne sont pas remplies,
- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUb 2,
- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ◆ Les constructions et installations agricoles,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil de camping-cars.
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUb 2,

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

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

- ◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone,
- ◆ Les affouillements et exhaussements du sol soumis à déclaration.

§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe 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, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

§.III. 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 que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions suivantes :

Dans ces opérations, la densité brute minimale attendue est de l'ordre d'au moins 12 logements à l'hectare (voirie non comprise).

N°	Secteur	Localisation	Superficie total (ha)	Superficie disponible (ha)	Condition d'équip.	Nombre d'opérations possibles *	Nombre minimum de logements*
1	AUbe	Le Village	0,15	0,15	oui	1	2
2	AUbae	Les Auches	0,56	0,56	oui	1 ou 2	7
4	AUba	Jussel	0,55	0,55	non	1 ou 2	6 à 7

*Sauf pour le secteur n°1, chaque opération doit porter sur au moins 2500 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface (cf. art. AUb 14).

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

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

Sauf pour les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les zones AUbae et AUbe sont inconstructibles tant que la création ou l'amélioration de desserte et de voirie n'est pas réalisée.

ARTICLE AUb 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit en prolongement d'un bâtiment existant soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement. Cette distance est portée à 8 mètres de l'axe des routes départementales.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives,
 - soit avec un recul compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans jamais être inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2$).
 - En secteur AUbae, les constructions s'implanteront à une distance maximum de 20 mètres de la limite de fond de parcelle (limite opposée à la voie de desserte), comme indiqué dans le dossier 3
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (passées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 7,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

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

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

Sauf en ce qui concerne les équipements publics ou d'intérêt collectif, des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des hauteurs et des toitures.

- **Les terrassements :**

Il est limité au minimum nécessaire. Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de plus de 1 mètre de haut par rapport au terrain naturel est interdit.

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

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, à deux pentes principales. En cas de réhabilitation, la forme de toiture existante peut être maintenue. Leur pente doit être comprise entre 35 et 70 % sauf pour les annexes non accolées dont la surface de plancher ou l'emprise au sol (le cas échéant) est inférieure ou égale à 9 m².

Les toitures terrasse sont interdites sauf si la construction qu'elles couvrent est enterrée ou semi-enterrée (à au moins 70 %), ou si elle a pour but d'assurer la jonction entre deux ou plusieurs toitures inclinées.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux de nature ou d'aspect traditionnel utilisés dans le pays (ardoise, tuile plate ou ronde ou aspects similaires, de couleurs terre cuite ocre rouge-orangé.

Les ouvertures admises en toiture sont les châssis situés dans le plan de la toiture. Les lucarnes jacobines, ou rampantes sont possibles.

Ces ouvertures en toiture doivent, autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries).

- **Les façades :**

Les matériaux de façade sont en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions existantes :

- Murs maçonnés et enduits de types couvrants ou « à pierre vue », jetés-grattés ou recoupés ou encore frottassés, dans le ton général des enduits traditionnels voisins (teintes non saturées tel que gris-ocré, beige ocré, vieux rose, ... - cf. nuancier en annexe)).

- Bardages bois de teinte naturelle, en pose verticale ou horizontale. L'utilisation de madriers, rondins emplilés apparents ou autres modèles étrangers à la région est proscrite.

Sont exclus toute imitation de matériaux, en façade (fausses pierres, faux bardages bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts.

- **Ouvertures, menuiseries :**

La proportion des ouvertures et les menuiseries sont en harmonie avec l'architecture de la construction, notamment en cas d'intervention sur de constructions existantes.

Sauf justification architecturale ou technique particulière, les baies sont obturées par des volets battants, coulissants, repliables en tableaux de fenêtre ou roulants.

Dans le cas de volets roulants, leur coffre n'est pas extérieurement visible mais intégré à l'architecture de la construction.

Les menuiseries sont en harmonie avec les teintes existantes. Les teintes vives et le noir sont proscrits.

- **Balcons, garde-corps :**

Les balcons sur rue sont autorisés à plus de 4,50 mètre de haut par rapport à la rue.

Les garde-corps sont de forme simple.

- **Les clôtures :**

Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont d'une hauteur maximale de 1,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Elles sont constituées, soit :

- d'un mur plein en maçonnerie d'aspect semblable à celui de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre,

- d'une palissade ajourée en bois ou d'une grille ou d'un treillis métallique soudé avec mur bahut d'au moins 0,60 mètre de haut par rapport à la rue.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à 1,70 mètre.

- **Divers :**

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture par leur forme, leur positionnement et leur couleur (anti reflets). Ils peuvent être posés en la toiture, dans le plan du toit, ou au sol.

ARTICLE AUB 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 – Surfaces et densités

Rappel (cf. article AUB 2) :

- ♦ Les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUB 2, hormis celles nécessaires aux services publics, ne sont admises que dans les conditions suivantes :

La densité brute minimale attendue est de l'ordre d'au moins 12 logements / ha.

Chaque opération d'ensemble doit porter sur au moins **2500** m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zone A

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

Elle comprend :

Les secteurs :

- **Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,

Des bâtiments existants en zones naturelles ou agricoles, soumis à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*) peuvent changer de destination.

Ces bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur intérêt architectural ou patrimonial. Leur évolution devra impérativement respecter leur architecture d'origine.

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 non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et non mentionnées à l'article A 2,
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*) au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (mentionnés à l'article A 2),
- ◆ Toute extension de bâtiment existant non nécessaire à l'activité agricole sauf l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme et mentionnés à l'article A 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanning 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,
- ♦ Sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.
- ♦ **En secteur Aa**, toute construction **sauf** celles mentionnées à l'article A 2,

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

Sont admis, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Pour l'ensemble de la zone A :

- ♦ La reconstruction à l'identique des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone, sans changement de destination et à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel et date de moins de 10 ans (cf. art. 7, Titre I),
- ♦ Le changement de destination des bâtiments désignées (*) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à l'article A 14,
- ♦ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme dans les limites fixées à l'article A 14,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics indispensables, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ Les aménagements et installations techniques sans construction, indispensables à l'agriculture,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation est impérative. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables dans la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Pour la zone Ac exclusivement :

- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A 14,

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

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

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

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L 1321-7-II 3° du Code de la Santé publique, *sont soumises à déclaration auprès de l'autorité administrative compétente : l'utilisation d'eau en vue de consommation humaine à l'usage d'une famille, dans les conditions prévues à l'article L 2224-9 du Code Générale des Collectivités Territoriales.*

Conformément à l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, *tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement.*

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
 - 4 mètres de l'axe des voies publiques et privées, sauf des. Routes Départementales pour lesquelles il est exigé 15 mètres de l'axe.

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

- ◆ Lorsqu'elles sont isolées, les constructions annexes aux habitations existantes ne sont pas implantées à plus de 30 m de l'emprise de la construction principale.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

Pour les secteurs Aa exclusivement :

- ◆ La hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les secteurs Ac exclusivement :

- ◆ La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres pour les habitations et les points de vente et de 12 mètres pour les autres constructions. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

Pour l'ensemble de la zone A :

- ◆ Lorsqu'elle est accolée au bâtiment existant, la hauteur maximum des extensions limitées des bâtiments d'habitation existants n'excèdera pas de plus de 1,50 m la hauteur totale du bâtiment existant **avant extension**.
- ◆ Lorsqu'elles sont isolées, la hauteur maximum des annexes aux habitations existantes n'excèdera pas 4,00 m de hauteur totale.

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.

Rappel : Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques (*) et protégés au titre de l'article L.151-19, doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

A. Cas général

Il concerne les habitations non incluses dans un bâtiment d'exploitation.

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent, sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite de 1,70 mètres de hauteur.

B. Autres cas

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

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

- Les toitures :

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures ou égale à 27 %, de couleurs ocre rouge-orangé ou gris lauze, d'aspect mât. Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit, s'intégrer dans l'aspect général de la toiture en couvrant la totalité du pan de toit concerné. Les parties résiduelles, non couvertes telles que les rives, les bandes d'égout ou les jours de souffrance doivent présenter un aspect homogène et « fini ».

- Les façades :

Les maçonneries enduites ou de pierres sont autorisées ainsi que les bardages bois, d'essences locales, d'aspect naturel. Les bardages métalliques laqués ou peints sont autorisés pour les menuiseries, portes et panneaux coulissants ou amovibles. Les teintes grises, marrons et brunes offrent une meilleure intégration dans le paysage.

Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect « fini ».

- Les clôtures

Elles sont, de préférence, en bois. Elles peuvent aussi être réalisées en grilles ou grillage rigide, avec ou sans mur bahut, avec ou sans haie.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

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 d'essences locales ou champêtres.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Surfaces et densités

♦ En zone Ac, les logements de fonction sont limités à 1 logement par exploitant, réalisé à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation (< à 50 m). La surface de plancher de chaque logement de fonction nécessaire à l'activité ne doit pas dépasser 150 m².

♦ Le changement de destination des bâtiments désignés (*) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme et mentionnées à l'article A 2, n'est possible que dans le volume existant,

♦ L'extension limitée des bâtiments d'habitation existants, non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, est autorisée une fois, de façon dégressive, en fonction de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 100 m²,
- et à 25% maximum pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 50 m² d'extension.
- L'extension peut être réalisée, dans les limites de hauteur totale fixées à l'article A 10,
 - soit en accroissant la hauteur du bâtiment existant
 - soit accolée à la construction existante, sans dépasser de plus de 1,50 mètres la hauteur du bâtiment existant.

Ces bâtiments peuvent également bénéficier au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, d'une annexe dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres et que son implantation soit limitée à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

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

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

Elle comprend :

Des bâtiments existants en zones naturelles ou agricoles, soumis à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*) peuvent changer de destination.

Ces bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur intérêt architectural ou patrimonial. Leur évolution devra impérativement respecter leur architecture d'origine.

SECTION 1

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

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions, équipements et installations de toute nature, excepté ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation forestière ou aux exploitations pastorales,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*) au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme.
- ♦ Toute extension de bâtiment existant sauf celle des équipements publics et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme et mentionnés à l'article A 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping-caravaning 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn 2,

- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn 2,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

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

Sont admis, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- ♦ La reconstruction à l'identique des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone, sans changement de destination et à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel et date de moins de 10 ans (cf. art. 7, Titre I),
- ♦ Le changement de destination des bâtiments existants désignés (*) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites fixées à l'article Nn 14,
- ♦ L'extension mesurée des constructions d'habitation isolées existantes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à l'article Nn 14, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ♦ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport ou à la protection contre les risques naturels ou aux travaux d'entretien, de curage et de prélèvements dans les cours d'eau autorisés par arrêté préfectoral,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone,
- ♦ Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière, pastorale,
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation est impérative. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables dans la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

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

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

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

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,

- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Nn 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

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

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

- ♦ Lorsqu'elles sont isolées, les constructions annexes aux habitations existantes ne sont pas implantées à plus de 30 m de l'emprise de la construction principale.

ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 9 mètres à l'égout pour les autres constructions. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

- ◆ Lorsqu'elle est accolée au bâtiment existant, la hauteur maximum des extensions limitées des bâtiments d'habitation existants n'excèdera pas de plus de 1,50 m la hauteur totale du bâtiment existant **avant extension**.
- ◆ Lorsqu'elles sont isolées, la hauteur maximum des annexes aux habitations existantes n'excèdera pas 4,00 m de hauteur totale.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

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

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

Rappel : Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques (*) et protégés au titre de l'article L.151-19, doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

A. Cas général

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

Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,70 mètre de hauteur

B. Autres cas

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

- Les toitures :

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures ou égale à 35 %, de couleurs ocre rouge-orangé ou gris lauze, d'aspect mât.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit, s'intégrer dans l'aspect général de la toiture en couvrant la totalité du pan de toit concerné. Les parties résiduelles, non couvertes telles que les rives, les bandes d'égout ou les jours de souffrance doivent présenter un aspect homogène et « fini ».

- Les façades :

Les maçonneries enduites ou de pierres sont autorisées ainsi que les bardages bois, d'essences locales, d'aspect naturel. Les teintes grises, marrons et brunes offrent une meilleure intégration dans le paysage. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect « fini ».

- Les clôtures

Elles sont, de préférence, en bois. Elles peuvent aussi être réalisées en grilles ou grillage rigide, avec ou sans mur bahut, avec ou sans haie.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

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

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

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

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales ou champêtres.

SECTION 3

POSSIBILITES 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 ne constituant pas une surface de plancher par unité foncière.
- ♦ Le changement de destination des bâtiments désignés (*) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme et mentionnées à l'article A 2, n'est possible que dans le volume existant,
- ♦ L'extension limitée des bâtiments d'habitation existants, non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, est fixée de façon dégressive, en fonction de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU :
 - à 35% maximum pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 100 m²,
 - et à 25% maximum pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 100 m²,
 - le tout dans la limite totale de 50 m² d'extension.
 - L'extension peut être réalisée, dans les limites de hauteur totale fixées à l'article A 10,
 - soit en accroissant la hauteur du bâtiment existant
 - soit accolée à la construction existante, sans dépasser de plus de 1,50 mètres la hauteur du bâtiment existant.

Ces bâtiments peuvent également bénéficier au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, d'une annexe dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 4 mètres et que son implantation soit limitée à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

2. Zone NI

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

Sont admis les aménagements et constructions liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1

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

ARTICLE NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à l'exception des locaux de gardiennage,
- ◆ Les installations et constructions agricoles ou forestières,
- ◆ Les constructions liées au commerce et activité de service,
- ◆ Les installations et constructions liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- ◆ Les installations et constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autres que celles visées à l'article NI 2,
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article NI 2,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping-caravaning,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

ARTICLE NI 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) :

- ◆ 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 la zone,
- ◆ Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives et de loisirs,
- ◆ Les locaux de gardiennage dans les limites fixées à l'article NI 14,

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,

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

ARTICLE NI 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE NI 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE NI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE NI 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE NI 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 5 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE NI 11- Aspect extérieur

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

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

Les aires de stationnement sont intégrées à la trame paysagère générale ainsi que le mobilier urbain (signalétique, éclairage, balisage, etc.) et les circulations.

- Terrassements :

Les terrassements lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions et installations, sont limités au strict minimum et intègrent les déblais et remblais au moyen de talus plantés ou de murets de soutènement en maçonnerie traditionnelle ou en bois. Les enrochements de type routier (mise en œuvre de blocs > ½ m³) sont interdits.

- Architecture générale des constructions et installations :

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple et compacte.

Les faîtages des constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la pente.

Les toitures sont à deux ou quatre pentes comprises entre 15 et 50 %.

Les couvertures sont de teinte gris lauze ou gris ardoisé ou gris-brun.

En façade, Les blancs et les teintes claires, très visibles dans le paysage, sont à éviter.

Les revêtements d'aspect bois naturel ou peint sont majoritaires.

Les garde-corps, terrasses, escaliers, rampes, auvents, etc. doivent être traités dans la même facture que les façades et de manière sobre et discrète.

Les clôtures ne sont pas dans l'esprit de ce type d'urbanisation. Cependant, lorsqu'elles sont nécessaires, elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement aménagé. Elles sont réalisées en bois et leur hauteur n'excède pas 1,20 m.

ARTICLE NI 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE NI 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

- ♦ Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales ou champêtres.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 14 – Surfaces et densités

- ♦ Les locaux de gardiennage sont limités à 1 local par activité d'une surface de plancher maximum de 50 m².

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".

CONSTRUCTION

Ce terme est pris dans une acception très large et recouvre non seulement toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comprenant pas de fondation, mais aussi les installations, «outillages», ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb.

EMPRISE DE VOIRIE, PLATE-FORME, CHAUSSEE

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

EMPRISE AU SOL

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

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

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

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

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

PLATEFORME

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

SURFACE DE PLANCHER

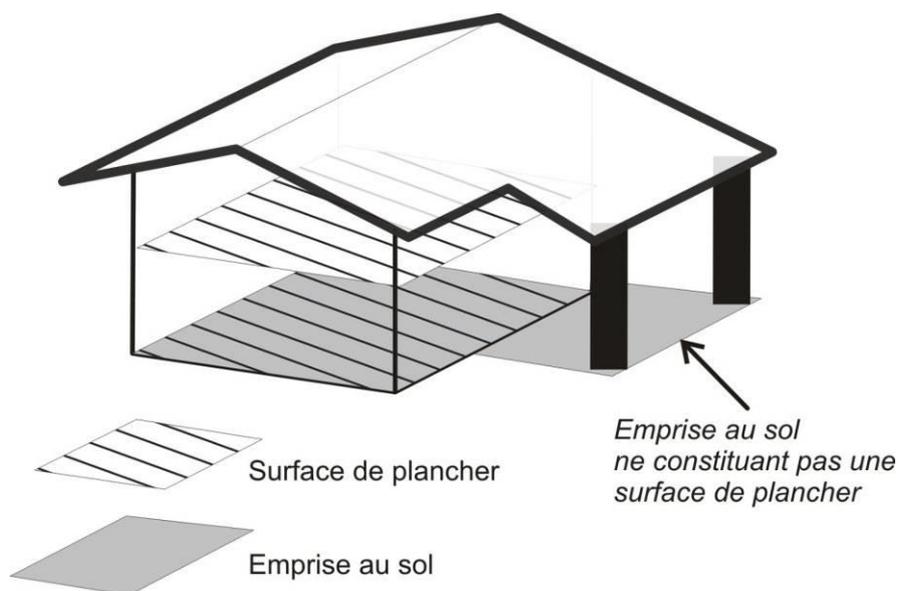
(Décret n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)

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

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

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

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



UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

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

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

2. Recommandations

ADAPTATION :

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

CONSEILS GENERAUX :

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

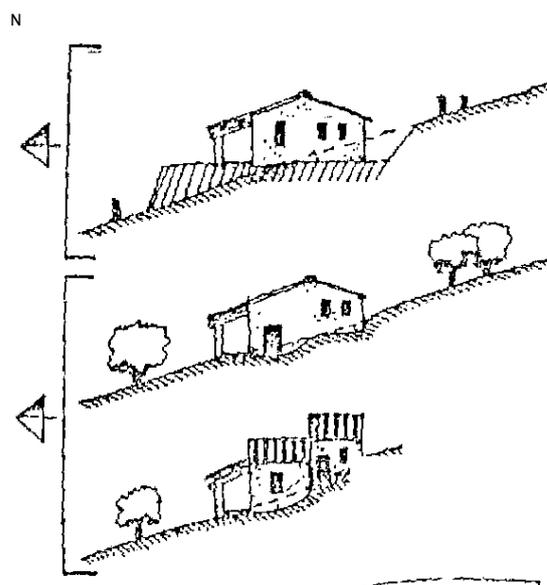
ADAPTATION AU SOL

Mauvaise adaptation (terrain pente Sud)

- cette construction ne respecte pas le terrain
- bouleversement du terrain, création d'un talus artificiel instable
- végétation existante détruite

Adaptation correcte (terrain pente Est ou Ouest)

- accrochage au sol étudié;
- construction 1/2 niveaux respectant la pente du terrain, la végétation et bénéficiant d'un bon ensoleillement ;
- limitation des terrassements à la stricte emprise au sol

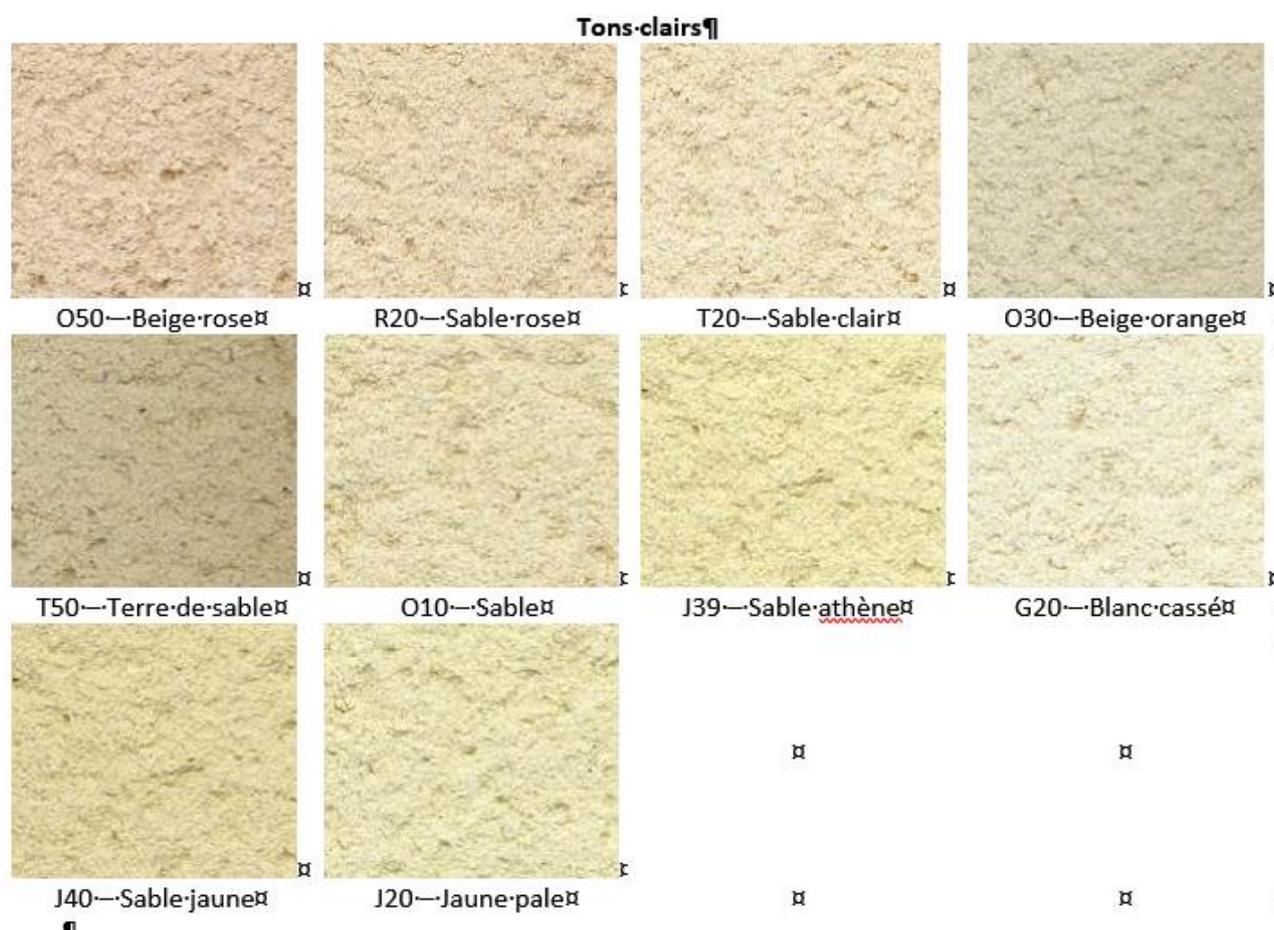


Recommandations architecturales pour les façades traditionnelles

Nuancier

"Construits à partir des matériaux tirés du sol le plus voisin, les murs sont soit de pierre apparente, soit revêtus totalement ou partiellement d'un enduit grossier.

Les enduits étaient fabriqués avec de la chaux grasse et du sable de chemin (graves terreuses). Ces sables terreux et les liants assez peu homogènes donnaient une couleur gris – beige qui dorait avec le soleil."



Plus particulièrement dans les cas de restauration et/ou de réhabilitation de constructions "anciennes" (zone Ua notamment), le traitement des façades avec des matériaux traditionnels est recommandé.

Pour les nouvelles constructions, il conviendra de s'en rapprocher, notamment lorsqu'une intégration architecturale et paysagère au bâti et au site environnants est recherchée.