

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune du SAUZE du LAC

Hautes-Alpes

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

### PLU initial

Approuvé le : 18 Octobre 2005

Modification simplifiée du : 20 Juin 2014

### REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 22 Octobre 2014

**Valérie GRENARD, Maire**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 13 Novembre 2015

**Valérie GRENARD, Maire**



*François ESTRANGIN*

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

**EURECAT**  
*Karine CAZETTES*





# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U".....</b>	<b>11</b>
1. ZONE UA.....	11
2. ZONE UB.....	16
3. ZONE UE.....	20
4. ZONE UT.....	24
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>29</b>
1. ZONE AUBA.....	29
2. ZONE AUTA.....	34
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>39</b>
1. ZONE A .....	39
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N".....</b>	<b>45</b>
1. ZONE NN .....	45
2. ZONES NCC ET NT.....	50
3. ZONE NL.....	55
<b>ANNEXES.....</b>	<b>59</b>
1. QUELQUES DEFINITIONS .....	59
2. RECOMMANDATIONS .....	61
3. NUANCIER FAÇADES .....	62



# Titre I : Dispositions générales

1

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune du **SAUZE DU LAC**.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
  - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
  - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
  - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de l'Environnement
  - le Code du Tourisme
  - le Code Rural
  - le Code Forestier
  - les droits des tiers issus du Code Civil

## ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

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

### Les zones urbaines : U

Il s'agit des 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, et Ub** : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

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

**Ue** : zone dédiée aux équipements publics

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

### Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soumis à condition préalable.

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

**AUta** : zone à vocation touristique dominante nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble

### 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.
- **Ab** : zone où sont autorisés, en plus de la zone Aa et s'ils ne nécessitent pas de réseaux publics, les équipements collectifs et des bâtiments agricoles (abris, hangars)
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements collectifs.

### Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

**Ncc/Nt** : zone naturelle à vocation d'accueil et d'activités touristiques

**Ncc** : zone de camping-caravaning

**Nt** : zones d'accueil touristique comprenant trois sous-zones

**Nt(m)** : zone du parc animalier

**Nt(dc)** : zone des Demoiselles coiffées

**Nt(as)** : zone d'activités astronomiques

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

### 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 (Juin 2014) – cf. annexe 54 - Risques.

Les risques répertoriés sur la Commune sont : les inondations, les mouvements de terrain, 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 L563-2 du Code de l'Environnement :

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

*Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."*  
Dans le document graphique (sous-dossier 4), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 54 Risques pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau.

**Les prescriptions correspondantes et les autres éléments techniques à prendre en compte figurent à l'annexe 54 - Risques**

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

Elles concernent :

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

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

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

## **ARTICLE 5 – Dispositions particulières**

### **§.I. Adaptations mineures**

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

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

### **§.II. Autres dispositions**

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

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

**Les affouillements et exhaussements** liés aux transports concernent tous les types et réseaux de transports et toutes les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** :  
(transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent. Les exhaussements et affouillements liés sont autorisés dans toutes les zones.
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.
- **Secteurs soumis à l'Article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme** :  
Il est délimité, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage est fixé dans le règlement de la zone concernée.
- **Secteurs soumis à l'Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme** :  
Cette mesure s'applique soit à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments ou constructions isolées) soit à des espaces naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Elle figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, espaces naturels), sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.
  1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :
    - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
    - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture
    - il est dérogé à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme
  2. Concernant les espaces naturels, les prescriptions suivantes s'appliquent :
    - tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces
    - pour préserver les continuités écologiques, toute construction y est interdite
    - dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits les remblais, les déblais et les drainages.



### **ARTICLE 6 - Rappels**

La commune étant située en site inscrit, l'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

- ◆ Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ◆ Les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 311-1 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.

### **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 (et les pistes de ski).
- ◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ◆ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

## §.II. Voiries

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

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

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

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

#### §.I. Eau potable

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

#### § .II. Assainissement

##### 1) Eaux usées

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

##### 2) Eaux pluviales

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

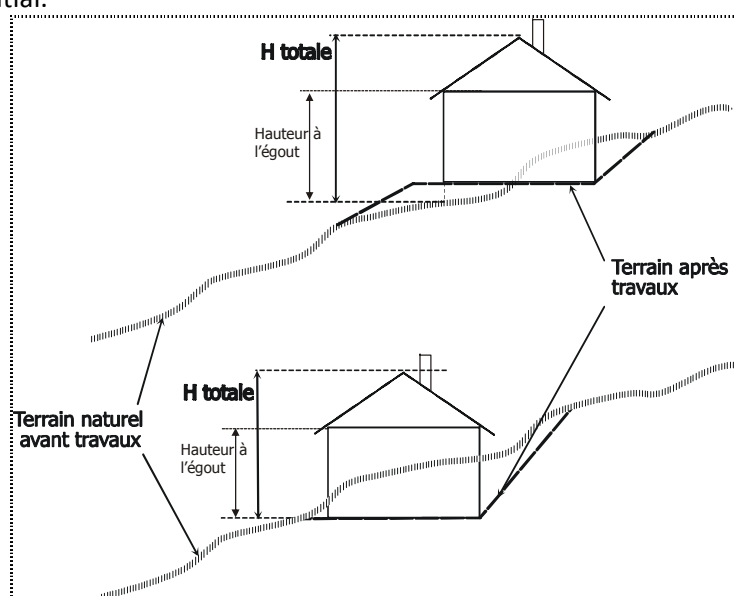
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui est mis en place ultérieurement.

### § .III. Autres réseaux

- ♦ 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 la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

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

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



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

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

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

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure "Construire et Restaurer en Pays de Serre-Ponçon".

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

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

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

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

#### §.I. Dispositions générales

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services: 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

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

#### §.II. Dispositions particulières

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

#### § III. Exceptions

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

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

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume

n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

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

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

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

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 150 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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 ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100 m de long.

### **ARTICLE 15 - Dispositions communes liées à la loi littoral**

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

#### **§.I. La Bande des cent mètres**

Les dispositions de l'article L.146-4, III du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 57).

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

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

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

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

Les dispositions de l'article L.146-4, II du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 57). Sont concernées certaines parties des zones suivantes : **Aa, Nn, Nt**. L'extension des urbanisations doit être limitée.

### §.II. Les Espaces remarquables

Les dispositions des articles L.146-6, III, R.146-1 et R.146-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (cf. texte intégral en annexe 57).

Sont concernées certaines parties des zones suivantes **Aa, Nn, NI et Nt**.

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

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

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



## 1. Zone Ua

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

La zone est subdivisée en deux sous-zones :

**Ua1** : zone centrale

**Ua2** : zone du belvédère soumis à orientations d'aménagement

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

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

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone 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 notable d'activités agricoles,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, 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,
- ◆ L'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Ua 14 et la mise aux normes de bâtiments agricoles.
- ◆ Les installations classées 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.
- ◆ En zone Ua2, les constructions, à condition d'être en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (cf. dossier 3)

## **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 des voies.
- ◆ 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,
- ◆ **En zone Ua2**, les constructions sont obligatoirement implantées sur la marge de recul située à 3 mètres de l'alignement



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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ 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**

Néant.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions à l'égout est de 9 mètres en zone Ua1 et 7 mètres en zone Ua2.

**ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

- La volumétrie

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles. Les volumes des constructions doivent être plus allongés que hauts (en cas de constructions contiguës, cette proportion s'apprécie pour l'ensemble). Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples. Les croupes et les demi-croupes sont admises. En cas de réhabilitation, la forme de la toiture existante peut être maintenue. Les pentes sont comprises entre 60 et 100%.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays (des tuiles plates ou bardeau de mélèze) ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. La tôle-bac (bac-acier) est également admise à condition d'être plate. La couleur des couvertures est le gris lauze ou une couleur proche de celle-ci (couleurs noire et rouge interdites).

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

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être d'une largeur supérieure à 0.30 mètres excepté pour les constructions implantées en limite de propriété latérale afin de permettre la contiguïté du bâti. Les balcons devront être entièrement protégés par le dépassé de toiture.

- Les façades

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

- murs de pierre ou enduits jetés (rustiques mais non grossiers), dans le ton général des enduits traditionnels voisins (gris/ocre) – cf. nuancier en annexe ;
- bardages de bois en pignon dans la partie triangulaire, en planches verticales (pas de lambris)

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges sauf pour les portes et les vitrines et pour les fenêtres triangulaires en pignon).

Sauf impossibilité technique, les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables, pas de Z).

Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les volets existants et les façades. Le blanc, les couleurs vives et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont en bois de forme simple, avec largement plus de vide que de plein.

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, ou d'un barreaudage vertical simple en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètres (sauf si mur existant).

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

- Divers

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

Les panneaux solaires, interdits en façade, sont intégrés en toiture et à l'architecture, le plus discrets possible. Ils ne peuvent dépasser 25% de la surface de chaque pan de toiture s'ils sont d'une couleur différente de la couverture.

**ARTICLE Ua 12 - Stationnement**

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

**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**

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

## 2. Zone Ub

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ub2,
- ◆ Les constructions et installations industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ◆ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ◆ Les constructions et installations agricoles,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ 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 à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

**ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout.

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

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

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

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

- Volumétrie

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

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes et comportent deux pans minimum. Les pentes sont comprises entre 60 et 100%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays (des tuiles plates ou bardeau de mélèze) ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. La tôle-bac (bac-acier) est également admise à condition d'être plate. La couleur des couvertures est le gris lauze ou une couleur proche de celle-ci (couleurs noire et rouge interdites).

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être d'une largeur supérieure à 0.30 mètres excepté pour les constructions implantées en limite de propriété latérale afin de permettre la contiguïté du bâti.

Les balcons devront être entièrement protégés par le dépassé de toiture.

- Les façades

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons gris beige. Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies ainsi que le blanc et les couleurs vives – cf. nuancier en annexe.

Les enduits grossiers sont interdits.

Le bois apparent est admis dans la limite de un tiers de la surface de chaque pan de façade concerné.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont en bois de forme simple, avec largement plus de vide que de plein.

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, ou d'un barreaudage vertical simple en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres (sauf si mur existant). Un grillage souple est admis uniquement s'il est doublé par une haie.

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

**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

### 3. Zone Ue

**Caractère dominant de la zone** : Zone réservée aux équipements publics correspondant aux zones de la Mairie, du Belvédère et du cimetière.

#### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Tous aménagements, installations ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ue.2,
- ◆ Les constructions et installations destinées,
  - A l'habitation,
  - Aux logements de fonction et des logements locatifs réalisés dans les bâtiments recevant des équipements publics, excepté en secteur Ue2
  - A l'hébergement hôtelier
  - Au commerce, aux bureaux (hors équipements publics), à l'industrie ou à l'artisanat
  - A la fonction d'entrepôt,
  - A l'exploitation agricole ou forestière.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue2,
- ◆ 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 Ue2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ Les constructions à usage de logements de fonction et les logements locatifs réalisés dans les bâtiments recevant des équipements publics, excepté en secteur Ue2.
- ◆ 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** **CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance 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 des voies.
- ♦ 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 Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout.

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

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

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

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne, sauf impossibilité technique liée aux fonctions des équipements publics :

#### - Volumétrie

Elle doit être simple. Les volumes des constructions doivent être plus allongés que haut (sauf pour les bâtiments mitoyens et sauf impératif fonctionnel pour les bâtiments techniques). Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

#### - Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes et comportent deux pans minimum. Les pentes sont comprises entre 60 et 100%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

La toiture terrasse est autorisée pour les bâtiments techniques pour des motifs fonctionnels.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays (des tuiles plates ou bardeau de mélèze) ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. La tôle-bac (bac-acier) est également admise à condition d'être plate. La couleur des couvertures est le gris lauze ou une couleur proche de celle-ci (couleurs noire et rouge interdites).

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être d'une largeur supérieure à 0.30 mètres excepté pour les constructions implantées en limite de propriété latérale afin de permettre la contiguïté du bâti.

Les balcons devront être entièrement protégés par le dépassé de toiture.

#### - Les façades

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons gris beige. Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies ainsi que le blanc et les couleurs vives – cf. nuancier en annexe.

Les enduits grossiers sont interdits.

Le bois apparent est admis dans la limite de un tiers de la surface de chaque pan de façade concerné.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

#### - Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont en bois de forme simple, avec largement plus de vide que de plein.

#### - Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Sauf impératif technique ou de sécurité,

- Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, ou d'un barreaudage vertical simple en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètre. Un grillage souple est admis uniquement s'il est doublé par une haie.
- Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à 1,80 mètre.

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

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

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

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

### **SECTION 3**

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

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

Non règlementé.

## 4. Zone Ut

### **Caractère dominant de la zone : zone dédiée aux activités et hébergements touristiques.**

(Port Saint Pierre)

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

#### **SECTION 1**

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

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

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

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ut 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ut. 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge,
- ◆ Les dépôts de véhicules et les garages de caravanes.
- ◆ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ut 2,

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

- ◆ Sont admises les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat non nuisant, liées à l'activité touristique.
- ◆ 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 Ut 3 – Accès et voirie**

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

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

Néant.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres.

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

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

Les constructions doivent s'intégrer au site par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux, en harmonie avec l'existant.

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

- Volumétrie

Elle doit être simple.

Les constructions principales ne peuvent dépasser un linéaire de façade de 40 mètres, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés. Une rupture dans du linéaire de façade est imposée au moins tous les 20 mètres.

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

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes et comportent deux pans minimum. Les pentes sont comprises entre 60 et 100%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays (des tuiles plates ou bardeau de mélèze) ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. La couleur des couvertures est le gris lauze ou une couleur proche de celle-ci (couleurs noire et rouge interdites).

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être d'une largeur supérieure à 0.30 mètres excepté pour les constructions implantées en limite de propriété latérale afin de permettre la contiguïté du bâti.

Les balcons devront être entièrement protégés par le dépassé de toiture.

- Les façades

Les façades présenteront des couleurs en harmonie avec l'existant.

Le bois apparent est admis dans la limite de un tiers de la surface de chaque pan de façade concerné.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Non réglementé

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont en bois de forme simple, avec largement plus de vide que de plein.

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles ne sont pas dans l'esprit de l'aménagement de la zone et sont donc à éviter.

Si elles sont nécessaires, elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement et uniquement en bois, en pierre ou en ferronnerie.

La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,20 mètre.

**ARTICLE Ut 12 - Stationnement**

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

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

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

**SECTION 3**

**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ut 14 - Surfaces et densités**

La surface de plancher ne peut dépasser 30% des surfaces existantes de l'ensemble de la zone au moment de l'approbation du PLU.





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

3

## 1. Zone AUba

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

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone est soumise à condition de réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements et constructions équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont possibles.

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

Dans la zone AUba n°2 (sous la Mairie) :

- la disposition de l'article L.123-1-5 II 4° (cf. p. 4) s'applique sur toute la zone (mixité sociale).

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ♦ Les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières et d'entrepôts,
- ♦ Les constructions et installations d'artisanat nuisant,
- ♦ Les constructions et installations agricoles,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, 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 AUba2.

### **ARTICLE AUba 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, après autorisation de l'opération d'aménagement d'ensemble

- ♦ Les constructions et utilisations du sol mentionnées au §II ci-dessus ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé) portant sur la totalité de la surface de la zone concernée, avec le nombre minimum de logements fixé ci-dessous.

Secteurs			Disponible (ha)	N. minimum de logements
1	AUba	Est	0,45	5
2	AUba	Sous la mairie	0,54	6
3	AUba	Près du cimetière	0,35	4

**Dans la zone AUba n°2**, il est exigé au moins 50% de logements aidés (locatifs sociaux ou primo-accession).

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

**ARTICLE AUba 3 – Accès et voirie**

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

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

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

**ARTICLE AUba 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

- ◆ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

**ARTICLE AUba 9 - Emprise au sol**

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur maximum des constructions est de 8 mètres à l'égout sauf en zone AUba n°2 (sous la mairie) où elle est de 7 mètres).

### **ARTICLE AUba 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

- Volumétrie

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

- Les toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes et comportent deux pans minimum. Les pentes sont comprises entre 60 et 100%. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays (des tuiles plates ou bardeau de mélèze) ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. La tôle-bac (bac-acier) est également admise à condition d'être plate. La couleur des couvertures est le gris lauze ou une couleur proche de celle-ci (couleurs noire et rouge interdites).

Les dépassés de toiture sont obligatoires et doivent être d'une largeur supérieure à 0.30 mètres excepté pour les constructions implantées en limite de propriété latérale afin de permettre la contiguïté du bâti. Les balcons devront être entièrement protégés par le dépassé de toiture.

- Les façades

Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle des tons gris beige. Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle.

On évitera les polychromies ainsi que le blanc et les couleurs vives – cf. nuancier en annexe.

Les enduits grossiers sont interdits.

Le bois apparent est admis dans la limite de un tiers de la surface de chaque pan de façade concerné.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont en bois de forme simple, avec largement plus de vide que de plein.

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.60 à 0,80 mètres de hauteur (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, ou d'un barreaudage vertical simple en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres (sauf si mur existant). Un grillage souple est admis uniquement s'il est doublé par une haie.

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

**ARTICLE AUba 12 - Stationnement**

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

**ARTICLE AUba 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 AUba 14 – Surfaces et densités**

Non règlementé.

## 2. Zone AUta

**Caractère dominant de la zone : zone à urbaniser sous conditions, à vocation dominante d'accueil d'activités et d'hébergements touristiques.**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à condition de réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés.

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

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUta 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- ◆ Les constructions et installations destinées à l'artisanat nuisant, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes et les terrains 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 AUta 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 AUta 2,

##### **ARTICLE AUta 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 destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat non nuisant, liées à l'activité touristique. La part de logements non touristiques, par exemple "résidence seniors", ne doit pas dépasser 30% de la surface consacrée à l'habitation et à l'hébergement hôtelier. Ces logements doivent obligatoirement être réalisés sous forme de logements collectifs regroupant chacun au moins 4 habitations. 30% de l'hébergement hôtelier peut être réalisé sous forme de "cabanes" de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher unitaire, situées dans une partie boisée de la zone et soumises au régime ordinaire des autorisations de construire.
- ◆ 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 qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC) portant sur la totalité de la surface de la zone concernée, avec une surface de planchers supérieure à 12000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

L'importance de la zone ne permettant pas à la Commune d'assurer la charge financière des créations, extensions, renforcement ou gestion des réseaux concernés, les dispositions suivantes s'appliquent :

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

#### §.I. Eau potable

Du fait de l'absence de réseau public de distribution, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

#### § .II. Assainissement

##### 1) Eaux usées

Du fait de l'absence de réseau de collecte et de dispositif de traitement publics, le pétitionnaire s'assure par ses propres moyens d'une collecte et d'un traitement de ses eaux usées adaptés à ses besoins et conformes à la réglementation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

♦ Du fait de l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, 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 ni créer ou aggraver des risques tels que crues torrentielles, glissements de terrains, ravinements .... Les articles L.214-1 et suivants et R 214-1 et suivants du code de l'Environnement s'appliquent à l'opération.

♦ Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### § .III. Autres réseaux

Les branchements aux autres réseaux sont à la charge du pétitionnaire par prise en charge directe dans les cas prévus par la législation et, en cas d'impossibilité, soit par la mise en place de participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme) soit par l'établissement d'un Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme).

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUta 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 publiques ou ouvertes à la circulation publique soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement des voies.

♦ 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 AUta 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.

♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,

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

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

Non réglementé.



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

Non règlementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur maximum des constructions est limitée à R+2 avec :

- pour les logements et les hébergements hôteliers un maximum de 8 mètres à l'égout et de 13,5 mètres au faîtage. La hauteur maximum peut atteindre ponctuellement 16 mètres au sommet de tourelles, campaniles, etc.
- pour les autres constructions, un maximum de 9 mètres à l'égout et de 15 mètres au faîtage.

Une tolérance de 10% est admise pour les hauteurs maximum ci-dessus dans le cas de constructions établies sur un terrain de pente supérieure à 10%.

### **ARTICLE AUta 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

- Volumétrie

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles et doit donner à la construction une allure massive. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

- Les toitures

Les toitures comportent deux pans minimum. Les croupes et les demi-croupes sont admises. Les pentes sont comprises entre 60 et 100%.

Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays (des tuiles plates ou bardeau de mélèze) ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire. La tôle-bac (bac-acier) est également admise uniquement les bâtiments annexes et autres appentis, à l'exclusion des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, etc.. La couleur des couvertures est le gris lauze ou une couleur proche de celle-ci (couleurs noire et rouge interdites).

Les ouvertures admises en toiture sont les ouvrants situés dans le plan de couverture en harmonie avec les ouvertures en façade. Les lucarnes sont admises en fonction des références traditionnelles de l'architecture du bâtiment.

- Les façades

Les façades présenteront donc des couleurs similaires à l'architecture traditionnelle. Les teintes blanches sont proscrites.

Le bois apparent est admis dans la limite de 50% de la surface de chaque pan de façade concerné. Il est admis sans restriction pour les "cabanes" autorisées sous conditions à l'article AUta2.

Sont exclus les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorés ou non, toute imitation de matériaux, en façade (fausses briques, faux pans de bois) et l'usage à nu des matériaux destinés à être enduits.

- Ouvertures, menuiseries

Pour les logements et les hébergements hôteliers, les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois, dans les gammes de couleur et en harmonie avec les façades. Le blanc et le noir sont proscrits.

- Balcons, garde-corps

Les garde-corps sont en bois de forme simple, avec largement plus de vide que de plein.

- Les terrassements

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

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

- Les clôtures

Elles ne sont pas dans l'esprit de l'aménagement de la zone et sont donc à éviter.

Si elles sont nécessaires, elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement et uniquement en bois, en pierre ou en ferronnerie.

La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,20 mètre.

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

Non règlementé.

La surface de plancher de l'opération doit être supérieure à 12.000 m<sup>2</sup>.

# 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 sous-zones suivantes :

- **Aa** : zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles
- **Ab** : zone où sont autorisés, en plus de ce qui est autorisé en zone Aa, s'ils ne nécessitent pas de réseaux publics, les bâtiments agricoles (abris, hangars).
- **Ac** : zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L.123-1-5-II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (\*).

Certains lieux sont soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :

- soit au titre des espaces naturels
- soit au titre des espaces bâtis.

### 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 :

- ♦ Les constructions, équipements et installations de toute nature, excepté ceux nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- ♦ 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 (\*).
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- ♦ Les parcs d'attraction et les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ 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 les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- ♦ **En secteur Ab**, toute construction et installation sauf les installations et aménagements agricoles, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, et, s'ils ne nécessitent pas de réseaux publics, les bâtiments agricoles (abris, hangars),
- ♦ **En secteur Ac**, toute construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

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

Sont admis :

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

- ♦ la reconstruction des constructions existantes (sans changement de destination, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (\*)),
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics indispensables, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ♦ les aménagements et installations techniques sans construction indispensables à l'agriculture,
- ♦ l'extension des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole;

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

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

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

**Pour la zone Ac exclusivement :**

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

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

**ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

Les dispositions 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 zones Aa et Ab** ne sont pas destinées à être desservis par des réseaux publics. Il n'y 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.

**En zone 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 réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

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

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.

#### **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 :
  - 5 mètres de l'axe des voies privées.
  - 10 mètres de l'axe des voies publiques, distance portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales,
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

##### **Pour les zones Aa et Ab exclusivement :**

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

##### **Pour les zones Ac exclusivement :**

- ◆ La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres pour les habitations et les points de vente et à 10 mètres pour les autres constructions. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

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

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

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

### **A. Cas général**

Il concerne les habitations et les points de vente à la ferme non inclus dans un bâtiment d'exploitation. Les dispositions de l'article Ub11 du Titre II s'appliquent, sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent exclusivement utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies dans la limite d'1,60 mètre de hauteur.

### **B. Autres cas**

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

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

- Les volumes

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

- Les toitures

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

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

- Les façades

- ♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage (sauf métallique) sont autorisés pour les surfaces verticales. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

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

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

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

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

Les bâtiments soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

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

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

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

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

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

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

- ♦ Les haies sont en essences locales ou champêtres.

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

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

**ARTICLE A 14 - Surfaces et densités**

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

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, quand elle est autorisée, est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- le tout dans la limite totale de 100 m<sup>2</sup> d'extension.

Par exemple :

Pour 80 m<sup>2</sup> de surface initiale : 28 m<sup>2</sup> autorisés

Pour 240 m<sup>2</sup> de surface initiale :  $35\% \times 100 \text{ m}^2 + 25\% \times (240\text{m}^2 - 100 \text{ m}^2) = 70\text{m}^2$  autorisés

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 3 mètres la hauteur du bâtiment existant.



# 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.

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

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L.123-1-5-II 6° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (\*).

Certains lieux sont soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :

- soit au titre des espaces naturels
- soit au titre des espaces bâtis.

### **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 équipements publics ou d'intérêt général 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 (\*).
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes et les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les parcs d'attraction et les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn2,

- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ 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 admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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

### **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 :
  - 5 mètres de l'axe des voies privées.
  - 10 mètres de l'axe des voies publiques, distance portée à 15 mètres de l'axe pour les Routes Départementales,
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres à l'égout pour les habitations et 10 mètres à l'égout pour les autres constructions. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

### **ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur**

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

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

#### **A. Cas général**

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

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

- Aspect général

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

- Les toitures

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

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

- Les façades

La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage (sauf métallique) sont autorisés pour les surfaces verticales. Le bois est recommandé en secteur boisé. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

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

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

Toute façade de plus de 30 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

Les bâtiments soumis à l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, quand elle est autorisée, est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
- le tout dans la limite totale de 100 m<sup>2</sup> d'extension.

Par exemple :

Pour 80 m<sup>2</sup> de surface initiale : 28 m<sup>2</sup> autorisés

Pour 240 m<sup>2</sup> de surface initiale :  $35\% \times 100 \text{ m}^2 + 25\% \times (240\text{m}^2 - 100 \text{ m}^2) = 70\text{m}^2$  autorisés

L'extension peut être réalisée, dans les limites de hauteur totale fixées à l'article Nn 10,

- soit en accroissant la hauteur du bâtiment existant
- soit accolée à la construction existante, sans dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du bâtiment existant.

## 2. Zones Ncc et Nt

**Caractère dominant des zones** : zones naturelles d'accueil et d'activités touristiques

Les zones **Ncc** et **Nt** correspondent à des secteurs à vocation d'accueil et d'activités touristiques.

- **Ncc** : zone de camping-caravaning
- **Nt** : zones d'accueil touristique comprenant trois sous-zones :
  - o **Nt(m)** : zone du parc animalier
  - o **Nt(dc)** : zone des Demoiselles coiffées
  - o **Nt(as)** : zone d'activités astronomiques

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

### SECTION 1

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

##### ARTICLE Ncc / Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ncc/Nt2.
- ◆ L'extension des constructions et le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ La reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent à la vocation de la zone.
- ◆ **Sauf en zone Ncc**, le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes et les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou autorisation, autres que celle visées à l'article Ncc/Nt2.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Ncc/Nt 2,
- ◆ Les dépôts de véhicules.

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

◆ Les installations, ouvrages techniques et constructions doivent être correctement insérés dans l'environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.

- ♦ La reconstruction à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- ♦ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport ou à la protection contre les risques naturels ou aux travaux d'entretien, de curage et de prélèvements dans les cours d'eau autorisés par arrêté préfectoral,
- ♦ Les installations 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,

**En zone Ncc** : les activités de camping caravaning et de parc résidentiel de loisirs sous gestion hôtelière, l'hébergement hôtelier et un logement de fonction dans les conditions fixées à l'article Ncc/Nt 14

**En zone Nt(m)** : les activités liées à un parc animalier (y compris activités économiques connexes - telles que restauration, magasin, etc- et hébergement sous gestion hôtelière) dans les conditions fixées à l'article Ncc/Nt 14.

**En zone Nt(dc)** : les activités d'accueil touristique sans hébergement liées aux "Demoiselles Coiffées".

**En zone Nt(as)** : les activités d'astronomie à caractère scientifique, de loisirs ou touristique, sans hébergement.

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

### **ARTICLE Ncc / Nt 3 - Accès et voirie**

Les dispositions 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 Ncc / Nt 4 - Desserte par les réseaux**

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

- 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.

**La zone Nt(as)**, n'est pas destiné à être desservis par des réseaux publics. Il n'y 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 Ncc / Nt 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ncc / Nt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter soit sur les limites séparatives (sauf si elles constituent des limites de zone U et AU) soit à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ncc/Nt 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.



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

(cf. définitions au titre I, article 10)

**En zones Ncc et Nt(m)** : la hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres pour les habitations et les hébergements et à 10 mètres pour les autres constructions. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

**En zones Nt(dc) et Nt(as)** : la hauteur totale des constructions est limitée à 6 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et les coupoles d'observation.

### **ARTICLE Ncc / Nt 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, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

#### **A. Cas général**

Il concerne toutes les constructions sauf celles qui par leur usage (bâtiments destinés à être démontés, bâtiments techniques liés à une activité) 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'1,60 mètre 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 :

- Aspect général

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

- Les toitures

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures à 27% de couleur grise. Les bâches sont interdites en couverture. La toiture terrasse est autorisée pour les bâtiments techniques pour des motifs fonctionnels.

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

- Les façades

- ♦ La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage (sauf métallique) sont autorisés pour les surfaces verticales. Le bois est recommandé en secteur boisé. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

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

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

- ♦ Toute façade de plus de 30 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1 mètre.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

**ARTICLE Ncc / Nt 12 - Stationnement**

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

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

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

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

**ARTICLE Ncc / Nt 14 – Surfaces et densités**

**En zone Ncc :**

Il est admis un logement de fonction, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En zone Nt :**

La surface de plancher des extensions et constructions nouvelles à partir de l'approbation du PLU est limitée :

- **en zones Ncc et Nt(m)**, à 30 % avec un maximum de 300 m<sup>2</sup>.
- **en zones Nt(dc) et Nt(as)**, à 100 m<sup>2</sup>

### 3. Zone NI

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

#### **Caractère dominant des zones : zone naturelle à vocation touristique et de loisirs, sans hébergement**

La zone **NI** a vocation à accueillir les installations et aménagements légers nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

La zone est concernée par la Loi littoral au titre de la "bande des 100 m" et des "espaces remarquables". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p. 9) et à l'annexe 57.

#### **SECTION 1**

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

#### **ARTICLE NI 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 NI 2
- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article NI 2.
- ◆ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes et les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ◆ 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 exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- ◆ les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs

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

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

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

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

Les dispositions 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 NI 4 - Desserte par les réseaux**

La zone n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'y 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 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 :
  - 5 mètres de l'axe des voies privées.
  - 10 mètres de l'axe des voies publiques
- ◆ 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 NI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **ARTICLE 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 6)

- ♦ La hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres.

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

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

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

- Aspect général

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

- Les toitures

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

- Les façades

Le bois est recommandé en secteur boisé. En cas d'usage du bois, sa teinte naturelle est préservée.

- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment reçoivent un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles doivent présenter un aspect "fini".
- ♦ Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

- Les clôtures

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

### **ARTICLE NI 12 - Stationnement**

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

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

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

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

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

**ARTICLE NI 14 – Surfaces et densités**

La surface de plancher de chaque construction ne peut dépasser 50m<sup>2</sup> dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum. Dans chaque zone, il est autorisé au maximum une construction par tranche de 3.000 m<sup>2</sup> de terrain.

# 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, cultuel, 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

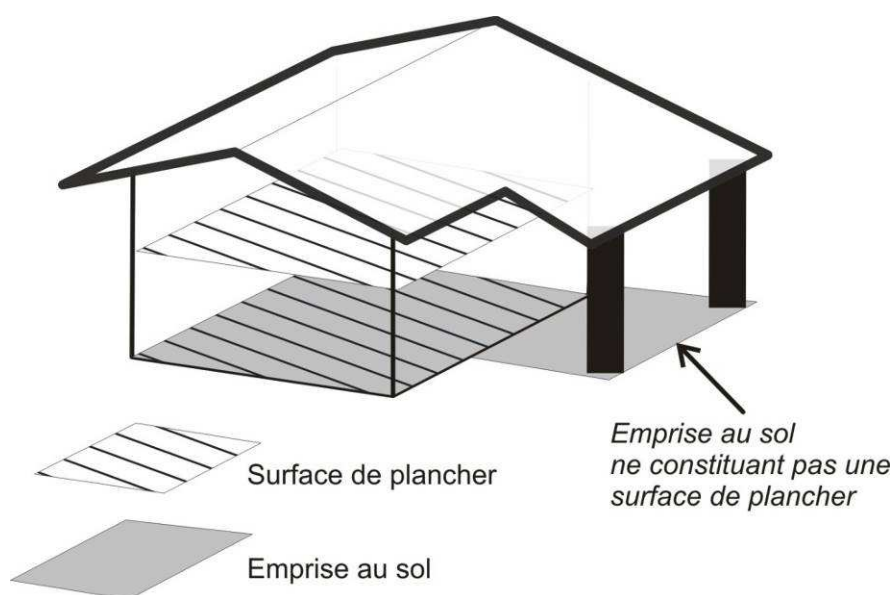
*(Décret n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)*

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.

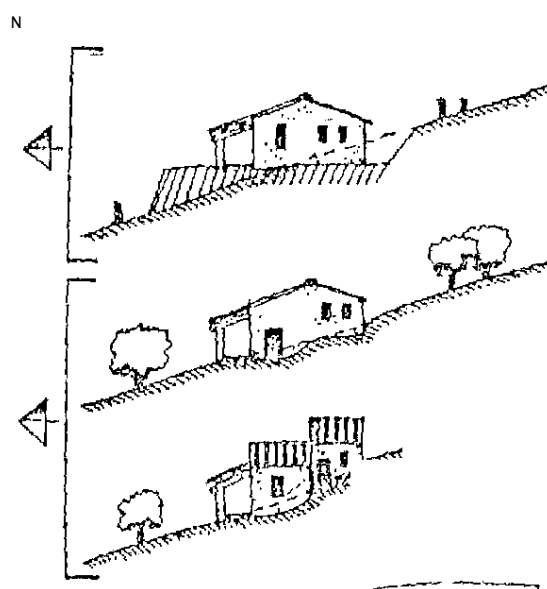
### ADAPTATION AU SOL

#### 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



### 3. Nuancier façades

#### Tons saturés



**G50 – Gris cendre**

#### Tons moyens



**G30 – Gris souris**



**O40 - Beige rose pale**



**T90 – Terre rosée**

#### Tons clairs



**O50 – Beige rose**



**R20 – Sable rose**



**T20 – Sable clair**



**O30 – Beige orange**



**T50 – Terre de sable**



**O10 – Sable**



**J39 – Sable athènes**



**G20 – Blanc cassé**



**J40 – Sable jaune**



**J20 – Jaune pale**