Plan Local d'Urbanisme

Commune de CHABOTTES

Hautes-Alpes

Modification simplifiée n°1 du PLU

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

NB : Les modifications apportées sont surlignées en jaune

PLU initial
Approuvé le : 11 Avril 2019
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1
Approuvée par délibération du conseil municipal du :

Roland AYMERICH, Maire

SCOP EURECAT, Urbanistes
18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP
Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" 15

1. ZONE UA 15
2. ZONE UB 21
3. ZONE UC 26
4. ZONE UCC 30
5. ZONE UEQ 34
5. ZONE UT 38

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" 43

1. ZONES AUB 43
2. ZONE AUCA 49

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" 55

1. ZONE A 55

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" 63

1. ZONE NN 63
2. ZONE NA 68
3. ZONE NE 71
4. ZONE NL 75

ANNEXES 78

1. QUELQUES DEFINITIONS 78
2. RECOMMANDATIONS 82

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
- la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, révisée le 28 décembre 2016 (loi n° 2016-1888 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne)
- la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de l'Environnement
- le Code du Tourisme
- le Code Rural
- le Code Forestier
- le Code du Patrimoine
- les droits des tiers issus du Code Civil

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

- Article L 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.
Il peut également être sursis à statuer :
1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

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

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

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

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

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

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines : U

Il s'agit des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- **Ua** : zone agglomérée, traditionnelle des villages et hameaux anciens à vocation principale d'habitation mais pouvant aussi accueillir des activités non nuisantes, notamment de l'artisanat, du commerce de proximité et activités de service.
- **Ub** : zone de développement urbain périphérique, moins dense et plus récente, avec même vocation que Ua.
- **Uc :** zone dédiée aux activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales dans laquelle le logement de fonction est autorisé.
- **Ucc :** zone dédiée à l'accueil et à l'hébergement touristiques (camping-caravanage) dans laquelle le logement de fonction est autorisé.

- **Ueq :** Zone réservée aux équipements collectifs, services publics et d'intérêt général, sans logement.
- **Ut :** zone urbaine à vocation touristique dans laquelle le logement de fonction est autorisé.

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Sous conditions d'aménagement :

- **AUba** : zone à urbaniser à dominante d'habitat, ayant les caractéristiques de la zone **Ub** et nécessitant la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **AUba(m)** : zone à urbaniser de mixité fonctionnelle (habitat & activités) ayant certaines caractéristiques de la zone **Ub** et nécessitant la réalisation préalable d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- **AUca** : zone dédiée aux activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales, sans logements, nécessitant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones agricoles : A

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

- **Aa :** zone agricole préservée, d'intérêt agronomique et agricole où aucune construction n'est possible, sauf les installations et aménagements agricoles (sans création de surface de plancher) et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Ac :** zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Ag :** zone agricole où est possible l'extraction de matériaux du site, les installations techniques qui lui sont liées et les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Ap :** zone agricole préservée, d'intérêt paysager où aucune construction n'est possible, sauf les installations et aménagements agricoles (sans création de surface de plancher) et les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 protégée.

Les secteurs/zones suivants constituent dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, à titre exceptionnel, des secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme dans lesquels sont autorisés des extensions limitées et conditionnées.
Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

- **Na :** zone naturelle aménagée dédiée au covoiturage et aux équipements publics liés aux déplacements.
- **Ne** : zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées (2 secteurs) comportant une activité économique existante avec logement de fonction.
- **Nl** : zone naturelle de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de sports et loisirs, sans logement ni hébergement.

ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le **29 Juillet 2009** par arrêté préfectoral et modifié par arrêté préfectoral du **5 Octobre 2017** est annexé au PLU. Le zonage du PPR est reporté sur les documents graphiques du PLU. Le règlement du PPR s'impose au PLU en tant que servitude.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles, la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles, des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (article L.152-4 & 5 du Code de l'Urbanisme).

§.II. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

§.III. Autres dispositions

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

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

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

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

- **Bâtiments existants soumis à l'Article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme :** Lorsqu'un bâtiment existant situé en zone Agricole ou Naturelle est désigné sur les documents graphiques (✱) au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'occupation du sol ayant pour objet son changement de destination peut être accordée dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'accord de l'une ou l'autre des commissions départementales compétentes en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ou en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS).

- **Bâtiments d'habitation existants soumis à l'Article L 151-12 du Code de l'Urbanisme :** Les bâtiments d'habitation existant situés en zone Agricole ou Naturelle peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes, autorisées sous conditions, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les dispositions prévues dans le règlement des zones agricoles et Naturelles sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

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

- **Opérations** *:* Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.

- **Constructions soumises à l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**
  Cette mesure s'applique à des espaces bâtis (secteurs urbains anciens**)**, ensembles de bâtiments ou constructions isolées d'intérêt architectural et désignés au plan avec un graphisme particulier, à protéger, mettre en valeur ou requalifier. De même des prescriptions particulières s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.
  - 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.
  - Il peut être dérogé à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme dans les secteurs également concernés par la servitude (SUP) de protection des abords de monuments protégés, sur délibération du Conseil Municipal et après avis de l'architecte des Bâtiments de France.

- **Secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**
  Cette mesure s'applique à des espaces naturels ou agricoles d'intérêt écologique et paysager. Elle concerne :
  1. Le bocage, présentant un intérêt paysager et écologique et désigné sur les documents graphiques pour lequel les prescriptions suivantes s'appliquent :

     Dans les périmètres renfermant du bocage et faisant, à ce titre, l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'entretien des haies est autorisé sous conditions : L'entretien correspond à du débroussaillage des bordures, de l'élagage ou de l'abattage ponctuel, sans remettre en cause la pérennité de la haie. Cet entretien devra être fait en dehors de la période de reproduction de la faune (avril à juillet).

     Par contre, l'arrachage des haies est interdit dans ces mêmes périmètres. Il pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire et devra être dûment motivé. Dans ce cas, l'arrachage sera réalisé en dehors de la période de reproduction de la faune (avril à juillet). Il devra être accompagné d'une reconstitution de haies dans un secteur adjacent, dans le périmètre "L151-23 - bocage". La reconstitution de haies sera réalisée avec des essences locales et sera de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents à la haie détruite. Un talus accompagnera la haie afin de favoriser sa fonction de rétention. Enfin, la nouvelle haie sera en connexion avec les haies existantes.

2. Les zones humides, pour lesquelles sont interdits :

   Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits tous travaux publics ou privés, susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone humide et notamment :

   1. Les comblements, affouillements, exhaussements, drainages, remblaiements, dépôts divers, quelle que soit leur épaisseur,
   2. Toute occupation du sol, même temporaire, à l'exception des installations et ouvrages strictement nécessaires et liés à la sécurité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général et qu'ils bénéficient d'une autorisation de l'Autorité Environnementale,
   3. Les créations de plans d'eau artificiels, bassins de rétention, réserve d'eau,
   4. Les constructions de toute nature,
   5. Toute imperméabilisation du sol.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité ou liés aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt public et qu'ils font l'objet d'une procédure au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'Environnement,

Les zones naturelles humides sont des zones de fort intérêt pour la commune. Elles ont notamment une fonction de régulation hydrologique et hydrogéologique (rétention/restitution des eaux) participant à la lutte contre les inondations et à la recharge des nappes phréatiques, une fonction d'amélioration de la qualité de la ressource en eau (filtration), une fonction écologique, renfermant de grandes richesses en termes de biodiversité (faune, flore, habitats naturels) et une fonction paysagère, offrant des paysages spécifiques de qualité.

3. Les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 "corridors écologiques" sont destinés à préserver les corridors écologiques (les trames vertes et bleues).

   Dans ces corridors écologiques terrestres (trame verte), les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne pourront être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité de ces corridors. Pour cela :

   - Les constructions, aménagements et installations sont, sauf exception, interdits dans les corridors,
   - Les dépôts divers sont interdits dans les corridors,
   - Les clôtures devront être évitées. Si elles ne peuvent être évitées pour des raisons de sécurité, les clôtures devront être perméables au passage de la petite faune. Si 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.
   - Dans les espaces forestiers, les arbres abattus devront être remplacés. En cas de régénération des boisements, une attention particulière sera portée aux sujets âgés en évitant leur abattage ou en prenant des mesures de substitution. Les diverses plantations envisagées devront mettre toujours en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, et issues de souches locales.

   En outre, pour les espaces repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les cours d'eau et à leurs abords (trame bleue), les règles suivantes s'appliquent, afin de maintenir la fonction de corridor écologique de ces cours d'eau :

   - les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique de ces cours d'eau,

- les remblaiement et dépôts divers sont interdits,
- si elles s'avèrent indispensables, les opérations d'endiguement, de busage, de dévoiement ou de rétention devront préserver la libre circulation des espèces,
- pour les fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et installations doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport aux berges des fossés et des canaux et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits, à l'exception de ceux pratiqués dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques naturels.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages strictement nécessaires à la sécurité ou liés aux réseaux d'utilité publique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative d'intérêt général et qu'ils bénéficient d'une autorisation de l'autorité environnementale.

Les travaux d'entretien sont autorisés mais doivent être menés de façon à conserver ou à permettre la reconstitution des fonctionnalités écologiques du milieu (corridors, conditions humides,…).

ARTICLE 6 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises à permis **sur l'ensemble du territoire communal** (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 Octobre 2017 (Délibération n°79/2017).

◆ 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 R 421-23-g du Code de l'urbanisme.
Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 421-23-2 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 341-1 et suiv.) et l'arrêté préfectoral n°2003-70-1 du 11 mars 2003. 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, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié ne répondant pas à la vocation de la zone, vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique, sans changement de destination, est autorisée dans un délai de 10 ans, 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 et protection incendie

◆ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
A défaut, elle doit être desservie par un captage individuel contrôlé.
Conformément à l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, *tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement*.

Protection incendie : L'essentiel de la défense extérieure contre l'incendie est fait à partir du réseau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60m3/h sous 1 bar de pression résiduelle. Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120 m3 (respect de **l'arrêté préfectoral n° 0520170718 du 18 juillet 2017**, portant Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour le département des Hautes-Alpes).

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement quand il existe.

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

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

2) Eaux pluviales

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation de sols et pour assurer la maîtrise des débits d'écoulement/ruissellement des eaux pluviales.
Ces aménagements 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 (tranchée drainante, puits filtrant,…).

◆ Un dispositif de récupération des eaux de ruissellement destiné à empêcher leur écoulement sur le domaine public doit être mis en place.

◆ 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 permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration…) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle sont requis si les prescriptions règlementaires du Plan de Prévention des Risques naturels le permettent.
Un dispositif individuel de rétention/stockage dont le dimensionnement permette de retrouver le même débit de rejet avant imperméabilisation est souhaitable au-delà de 40 m² de surface de plancher (supplémentaire) créée.
Les écoulements d'eaux pluviales doivent néanmoins être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif mis en place ultérieurement. Toutes les obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

◆ Dans tous les cas, au moins 25 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 300 m² devra être maintenue perméable.

§ .III. Autres réseaux

◆ Toutes les opérations d'aménagement nouvelles doivent être pré-équipées pour le passage des réseaux de transport de données numériques.

◆ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de l'égout, de la corniche ou des éventuels bandeaux de façade, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

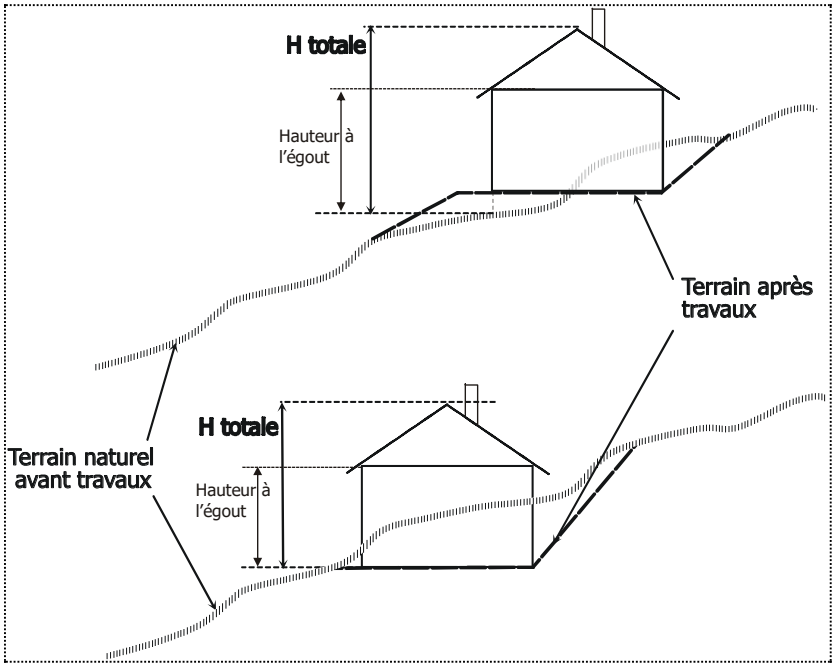
ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions

◆ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,

◆ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),

◆ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-dessous) :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.



◆ Une marge de tolérance de 0,40 m est admise dans le cas d'une amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant l'approbation du PLU (isolation de toiture).

◆ La hauteur n'est pas réglementée pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, *«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à*

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.
Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure **"*Construire en Champsaur et Valgaudemar*"** (Editions CAUE 05) ou au site internet de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Hautes-Alpes (UDAP 05) www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1er 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.
La recherche de performance énergétique des constructions doit être faite en cohérence avec ces règles architecturales particulières, en tenant compte de l'intérêt architectural de la construction.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

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

§.I. Dispositions générales

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

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m²,

- Pour les constructions à usage de logement d'habitation, 1 place par logement et par tranche de 60 m² de surface de plancher,
- Pour les hébergements collectifs de type résidentiel, 1 place par chambre ou logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux, administrations publiques et assimilés, 1 place pour 4 emplois,
- Pour les constructions à usage de commerce et activité de service, 1 place pour 25 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion, d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public : 1 place pour 3 personnes,
- Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou de commerce de gros, 1 place pour 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique, 0,5 place par chambre,
- Pour les constructions destinées à la restauration, 1 place pour 10 m² de salle.

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

§.II. Dispositions particulières

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

§ III. Exceptions

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher (Art. L 151-34 et 35 du Code de l'Urbanisme).
Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

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

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

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

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

En limite de propriété, les haies végétales linéaires sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres", 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 4 places de stationnement.

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

ARTICLE 14 - Prise en compte de l'environnement et des continuités écologiques

Les corridors écologiques ou "trames vertes et bleues" indiqués sur les documents graphiques doivent être préservés au titre des continuités écologiques. Pour cela, ils sont inscrits, sauf exceptions, en zones naturelles (Nn) et agricoles (Aa, Ap) et bénéficient, de plus, d'une protection au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.
En cas de régénération des boisements, une attention particulière sera portée aux sujets âgés en évitant leur abattage ou en prenant des mesures de substitution. Les diverses plantations envisagées devront mettre toujours en œuvre des espèces représentatives des dynamiques végétales locales, et issues de souches locale.

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.

Trames vertes et bleues (continuités écologiques)
Voir Titre I, article 5, §. III, B, secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Zones humides
Voir Titre I, article 5, §. III, B, Secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Bocage
Voir Titre I, article 5, §. III, B, Secteurs soumis à l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappel à la règlementation relative aux espèces protégées
La commune renferme un certain nombre d'espèces animales et végétales bénéficiant d'une protection au titre de l'article L.411-1 du code de l'Environnement. Le zonage du PLU prend en compte ces enjeux mais ceux-ci évoluent dans le temps. Tout projet d'aménagement doit donc s'assurer de l'absence d'incidences ces espèces animales ou végétales protégées, en ayant recours, si nécessaire, à des inventaires faune/flore en période appropriée.

En cas de présence avérée, des mesures d'évitement seront à privilégier. Si l'évitement s'avère impossible, il sera alors impératif de solliciter une demande de dérogation relative à la destruction, au dérangement d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées préalablement à la réalisation de tous travaux, conformément à l'article L. 411-2,4° du Code de l'Environnement.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée, correspondant aux noyaux urbains anciens.

La zone **Ua** correspond principalement aux parties agglomérées, anciennes et denses du village de Chabottes et de certaines parties urbanisées de la Haute et Basse Plaine.

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

Des bâtiments sont protégés au titre de l'article L. 151-19 pour leur intérêt architectural ou patrimonial (voir documents graphiques).
Leur évolution devra impérativement respecter leur architecture d'origine (cf. Titre I, article 5, p. 5).

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, à l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

- Les constructions et installations industrielles et d'entrepôts, sauf celles indispensables au fonctionnement des services publics,

- La création et l'extension des constructions destinées à l'exercice d'activités agricoles et forestières,

- Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 1000 m² par établissement et lorsqu'elles ne sont pas situées dans les centralités géographiques fixés à l'article Ua 2,

- Les constructions destinées au commerce de gros,

- 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 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, de ballastières ou de décharges.

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqué à l'article Ua2,

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

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

◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient situées à la Haute Plaine, aux Estèves ou au village de Chabottes, que leur surface de vente n'excède pas 1.000 m² par établissement, qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

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

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

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

Réseaux secs

◆ Dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés ou s'il en existe le projet, des dispositions techniques doivent être prises pour permettre le raccordement également souterrain (fourreaux, attentes).

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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 des façades voisines, soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'alignement.

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

◆ Les garages doivent être-implantés avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie afin de sécuriser les sorties.

◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (passées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'1 mètre, à condition qu'elles soient à au moins 4,50 m au-dessus du niveau de la voie.

◆ 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.

◆ L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux ou aux voies de circulation.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter

- I. Dans une bande de ~~15~~ 30 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :
  1) Retrait minimal :
  3 mètres des limites séparatives.
  2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :
  La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2).
- II. En dehors de la bande de ~~15~~ 30 m susmentionnée les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :
  1) Retrait minimal
  3 mètres des limites séparatives.
  2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :
  La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2).
- Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de planchers et leur emprise au sol soit limitée à ~~25~~ 30 m^2.

◆ Les travaux sur les constructions existantes qui n'ont pas pour effet d'étendre ou réduire de plus de 30 % la surface de plancher initiale (avant travaux), peuvent déroger aux règles de retrait minimal énoncées aux points 1) et 2).

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

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

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

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

Non règlementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(Cf. définitions au titre I, article 10)

◆ La hauteur maximum des constructions nouvelles est en harmonie avec celle des constructions existantes. Elle est au maximum de 11 mètres (ou de 9 m à l'égout du toit).

- Les constructions implantées sur limite séparative et contiguës ou adossées par au moins une des façades à une construction limitrophe existante, peuvent avoir la même hauteur totale que cette construction.

◆ La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis peut être réalisée avec une hauteur identique.

◆ La hauteur n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

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. Les éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou servir de référence (réinterprétation de l'architecture traditionnelle) pour les constructions et extensions nouvelles.

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

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, inspirée des constructions traditionnelles : volume d'assiette plus long que large, la longueur étant prise dans le sens du faîtage.
L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux ou aux voies de circulation.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants notamment concernant les toitures.

- **Les terrassements :**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.
Les soutènements sont limités à 1,20 m de hauteur. Les murs en enrochements cyclopéens de type routier sont interdits.

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, à deux pentes au minimum.
Les croupes et demi-croupes sont admises.
Les toitures à une seule pente sont admises en cas d'adossement à un mur dominant.
En cas de réhabilitation, la forme de toiture existante peut être maintenue à l'identique.
En cas d'extension par le mur gouttereau, la toiture demeure dans le prolongement du toit existant sauf cas de toiture terrasse autorisée comme ci-après.
Les pentes sont au moins égales à 60 %. Les pentes de toit sont non réglementées pour les constructions annexes (dont abris de jardins et abris bois) et les vérandas de moins de ~~25~~ 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de hauteur ~~peuvent recevoir une toiture à 50 % de pente minimum ou une toiture terrasse.~~
Les toitures terrasses sont également admises lorsqu'il s'agit d'éléments bas de liaison entre bâtiments plus élevés. Elles sont limitées à 15 % maximum de l'emprise au sol totale de la construction.
Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux d'aspect traditionnel à la région, de type tuile écaille, tuile plate, ou couverture d'aspect similaire, de teinte brun-rouge, rouge nuancé ou gris lauze.

Les ouvertures admises en toiture sont les châssis situés dans le plan de la toiture, les lucarnes jacobines (ou à chevalet), ou encore les lucarnes pendantes, de type "fenières", (sur murs gouttereaux) plus hautes que larges
Ces ouvertures en toiture doivent autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries, …).

- **Les façades :**

L'aspect des matériaux de façade est en harmonie avec celui des constructions existantes :
- Murs maçonnés en pierre apparente ou enduits de types "à pierre vue", jetés-grattés, recoupés ou encore frottassés, dans le ton général des enduits traditionnels voisins (gris-ocré, beige-ocré).
- Bardages bois ou aspect bois, limités aux sommets de façades pignons et à 25 % de la surface de la façade.

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

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

- **Ouvertures, menuiseries :**

La proportion des ouvertures et les menuiseries sont en harmonie avec l'architecture de la construction, notamment en cas d'intervention sur de constructions existantes.
Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges sauf pour les portes, les vitrines ou verrières et pour les ouvertures en pignon (éclairement de combles), en partie haute des façades-pignons.
Les baies sont obturées, de préférence, par des volets battants ou coulissants ou encore repliables en tableaux de fenêtre.
Les éléments de menuiserie sont en bois ou d'aspect bois naturel ou gris et en harmonie avec les volets existants et les façades voisines existantes.

- **Balcons, garde-corps :**

Les balcons sur rue sont autorisés à plus de 4,50 mètres de haut.
Les garde-corps sont en bois, en métal ou mixte (barreaudage vertical en ferronnerie et lisses en bois), de forme simple, à barreaudage vertical avec lisses haute et basse.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Les clôtures :**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.
Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont constituées d'une palissade ajourée en bois à lattes verticales (palissade) ou d'un dispositif mixte (mur bahut d'aspect semblable à celui de la maison, surmonté d'une clôture en bois ajourée ou d'un grillage).
La hauteur du mur bahut est inférieure ou égale à 0,50 m.
Elles présentent une hauteur maximum de 1,60 m (non compris la partie en soutènement, s'il y a lieu).
Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.
Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Les clôtures grillagées sont autorisées si doublées d'une haie vive. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à 1,60 mètre.

- **Equipements divers :**

Un seul abri en bois d'une emprise au sol maximale de 12 m² est autorisé par unité foncière.

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture de la construction, la toiture ou le terrain par leur forme, leur positionnement et leur couleur (panneaux anti-reflets et châssis de teinte similaire à celle des panneaux).

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent sauf pour les logements :

◆ En zone Ua, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et à au moins une place par logement. Il doit être situé en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions des articles 6 et 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – Surfaces et densités

Rappel :
◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées à 1.000 m² de surface commerciale de vente par établissement.

2. Zone Ub

<u>Caractère dominant de la zone</u> : Zone équipée et agglomérée de développement urbain (périphérique).

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités compatibles).

Des bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur intérêt architectural ou patrimonial (voir documents graphiques).
Leur évolution devra impérativement respecter leur architecture d'origine (cf. Titre I, article 5, p. 5).

Certains espaces non bâtis (zones humides) sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre I, article 5, p. 6).

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

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

<u>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</u>

◆ Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ub2, à l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

◆ Les constructions et installations industrielles et d'entrepôts, sauf celles indispensables au fonctionnement des services publics.

◆ Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,

◆ Les constructions destinées au commerce de gros, à l'artisanat et commerce de détail,

◆ Les constructions destinées à l'exercice d'activités agricoles et forestières,

◆ 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqué 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'activité de service, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

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

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'alignement de toutes les voies.

~~Ce reculement est porté à 10 mètres de l'axe des voies départementales.~~

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

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

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

◆ Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

En règle générale, leur implantation est perpendiculaire ou parallèle à la voie.

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, dans ce cas, elles ne doivent pas excéder 6 mètres de hauteur totale (superstructures exclues),
- soit avec un recul compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la demie hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2$).

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

◆ La hauteur maximum des constructions est de 11 mètres.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

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

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

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

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, plus longue que large, la longueur étant prise dans le sens du faîtage.
L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux ou aux voies de circulation.

- **Les terrassements :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain (notamment à la pente) et non l'inverse.
Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.
Les soutènements sont limités à 1,20 m de hauteur. Les murs en enrochements de type routier sont interdits.

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes.
Les toits des extensions auront des pentes et des matériaux de couverture d'aspect identiques à celles de la construction principale. En cas d'extension par le mur gouttereau, la toiture demeure dans le prolongement du toit existant, sauf toiture-terrasse.
Les toitures à une seule pente sont admises en cas d'adossement à un mur dominant.
Les pentes sont au moins égales à 60 %, sauf pour les constructions annexes ~~non accolées~~ accolées ou non (dont abris de jardins et abris bois) et les vérandas de moins de ~~35~~ 30 m² d'emprise au sol ~~dont le minimum est ramené à 50 %~~ pour lesquels la pente n'est pas règlementée.
~~Les annexes accolées de moins de 35 m² d'emprise au sol peuvent cependant recevoir une toiture terrasse.~~
Concernant la construction principale, les toitures terrasses ne sont admises que lorsqu'il s'agit d'éléments bas de liaison entre bâtiments plus élevés et si leur emprise est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction.
Les couvertures doivent être exécutées avec les matériaux d'aspect traditionnel à la région, de type tuile écaille, tuile plate, ou couverture d'aspect similaire, de teinte brun-rouge, rouge nuancé ou gris lauze.

Les ouvertures admises en toiture sont les châssis situés dans le plan de la toiture, les lucarnes jacobines (ou à chevalet) ou les lucarnes pendantes, de type "fenières" (sur mur gouttereau), plus hautes que larges.
Ces ouvertures en toiture doivent, autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries, …).

- **Les façades :**

L'aspect des matériaux de façade est en harmonie avec celui des constructions existantes :
- Murs maçonnés et enduits de types "à pierre vue", jetés-grattés ou recoupés ou encore frottassés, dans le ton général des enduits existants, gris ocré ou beige ocré.
- Bardages bois ou parements d'aspect bois ou d'aspects similaires, en pose verticale ou horizontale sur soubassement maçonné d'au moins 1,80 m de haut, excepté pour les constructions annexes non accolées de moins de 30 m² d'emprise au sol. Les empilements de bois massif apparent sont proscrits.

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

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

- **Ouvertures, menuiseries :**

La proportion des ouvertures et les menuiseries sont en harmonie avec l'architecture de la construction, notamment en cas d'intervention sur des constructions existantes.
Les éléments de menuiserie sont d'aspect bois naturel, blancs, de teintes brune ou grise. ~~ou de teinte brune ou de couleur (teintes vives exclues).~~ Les teintes vives sont exclues.

- **Balcons, garde-corps**

Les garde-corps sont de forme simple à barreaudage vertical ou horizontal.

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

- **Les clôtures :**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.
Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont constituées d'une palissade ajourée en bois, à lattes verticales ou horizontales ou d'un dispositif mixte (mur bahut surmonté d'une clôture bois ou métallique).
Elles présentent une hauteur maximum de ~~1,40~~ 1,60 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu).
La hauteur du mur bahut est inférieure ou égale à 0,50 m.

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.
Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Les clôtures grillagées sont autorisées si doublées d'une haie vive. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à ~~1,40~~ 1,60 mètre.

- **Equipements divers**

Un seul abri en bois d'une emprise au sol maximale de 12 m² est autorisé par unité foncière.
Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture de la construction, la toiture ou le terrain par leur forme, leur positionnement et leur couleur (panneaux anti-reflets et châssis de teinte similaire à celle des panneaux).

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 des articles 6 et 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

3. Zone Uc

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

Sont admises les constructions usuelles liées aux activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire (industrielles, d'entrepôt, de bureau, d'exposition, de commerce de gros), avec logements de fonction.

SECTION 1

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

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Uc 2 à l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, sauf les logements de fonction,

- Les constructions et installations agricole ou forestières,

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sauf dans la zone d'activités de la Haute Plaine où il est conditionné comme indiqué à l'article Uc 2,

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de campings caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges,

- Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Uc 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants ou 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 constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition qu'elles soient situées dans la zone d'activités de la Haute Plaine et que leur surface commerciale de vente soit inférieure à 500 m² par établissement,

◆ **L**es logements de fonction autorisés sont limités comme indiqué à l'article Uc 14,

◆ 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 Uc 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.
~~Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.~~

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

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

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

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

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

Les constructions peuvent s'implanter sur limites en cas de mitoyenneté/contiguïté avec une construction voisine.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol

Non règlementé, sauf pour le secteur Uc n°1 des Ribières (cf. documents graphiques) pour lequel les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au Titre 1, art 10)

◆ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions ne concernent pas les reconstructions et réhabilitations de bâtiments existants lesquels doivent respecter les hauteurs initiales.

◆ La hauteur n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Uc 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.

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple.
L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux ou aux voies de circulation.
Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants

- **Les terrassements :**

Le profil initial du terrain doit être autant que possible rétabli autour des bâtiments et des installations après travaux. Les enrochements de type routier sont interdits.
Un traitement paysager des abords et talus est exigé.

- **Les toitures :**

Les toitures sont à deux pentes principales. Une seule pente est admise en cas de toiture adossée à un mur dominant.
En cas d'extension, la pente de toiture demeure dans le prolongement du toit existant, sauf toiture-terrasse.
Les toitures terrasses sont admises pour les annexes techniques ou lorsqu'il s'agit d'éléments bas de liaison entre bâtiments plus élevés. Dans ce cas, leur emprise est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction.
Les couvertures sont de teintes rouge nuancé, brun-rouge, gris lauze ou gris ardoisé en cas de panneaux solaires en toiture.
Les passées et rives de toiture ou les couronnements sont habillés avec des éléments de mêmes tons que la couverture (bandes de rives, égouts, acrotères, sous-faces des débords de toit).
Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit et s'intégrer par rapport à l'aspect général de la toiture.

- **Les façades :**

Sont admis les enduits en maçonnerie de teintes ocrées, les bardages bois ou métalliques de couleur gris lauze, gris colorés, bruns, d'aspect mat.
Les bardages bois ou métalliques sont toujours posés avec un soubassement maçonné d'au moins 1,50 mètre de haut.

Les menuiseries et éléments de serrurerie peuvent avoir des teintes plus vives, en harmonies avec les teintes de façade.

- **Equipements divers**

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement. Elles sont réalisées en grilles ou treillis métalliques soudés ou à mailles rigides, à maille rectangulaire, avec ou sans mur bahut, de couleur vert sombre, de façon homogène sur l'ensemble de la parcelle. Les clôtures sur voie sont doublées d'une haie vive d'essences locales.
Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres, murs de soutènement non compris.
Les enseignes doivent être apposées au sol (totem) ou sur le bâtiment d'activité et ne pas déborder les façades de celui-ci. Les enseignes sur toiture sont interdites.

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

ARTICLE Uc 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.

◆ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre au moins pour 50 m² d'emprise.

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

Les dispositions des articles 6 et 13 du Titre 1 s'appliquent.

◆ Les espaces libres de constructions, y compris les aires de stationnement, seront traités en espaces paysagers, à hauteur de 20 % de la superficie de chaque unité foncière.

◆ Les espaces de stockage non couverts sont disposés à l'arrière des bâtiments d'activité, non visibles depuis l'accès principal au terrain. En cas d'impossibilité, ils sont soit intégrés à la construction, soit masqués par un rideau ou un massif de végétation.

◆ Un rideau continu de végétation d'essences locales d'au moins 1,50 mètre de hauteur doit être planté et maintenu en bordure de la RD 944.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 – Surfaces et densités

◆ Les logements de fonction sont limités comme suit :
- quantité : 1 par unité foncière, incorporé au bâtiment d'activité,
- surface de plancher inférieure à celle de l'activité et au plus égale à 150 m².

Rappel :
◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, lorsqu'elles sont autorisées, sont limitées à 500 m² de surface commerciale de vente par établissement.

4. Zone Ucc

Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée à l'accueil et à l'hébergement touristiques de type camping-caravanage.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE_L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ucc 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 du secteur ou non mentionnés à l'article Ucc 2.

◆ L'extension des constructions et le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,

◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou autorisation, autres que celle visées à l'article Ucc 2,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges et les dépôts de véhicules,

◆Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Ucc 2.

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

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

◆ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone,

◆ Les logements de fonction dans les conditions fixées à l'article Ucc 14,

◆ 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,

◆ Les activités de camping-caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de parc résidentiel de loisirs sous gestion hôtelière,

◆ Les extensions de constructions existantes exclusivement liées à l'activité de camping-caravanage (hébergements temporaires tant que l'activité est autorisée), activités et animation.

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

◆ De façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.

◆ L'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il doit être démonté ou démoli dans les deux ans suivant la cessation de l'activité d'accueil.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ucc 3 - Accès et voirie

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

Non réglementé

ARTICLE Ucc 4 - Desserte par les réseaux

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

◆ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte.

ARTICLE Ucc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ucc 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 au moins égale à ~~10~~ 4 mètres de ~~l'axe~~ l'alignement des voies ouvertes à la circulation. ~~Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des routes départementales.~~

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

◆ 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 Ucc 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 soit 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 Ucc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~◆ Les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées soit distantes d'un minimum de 4 mètres.~~
Non réglementé.

ARTICLE Ucc 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ucc 10 - Hauteur maximum des constructions
(Cf. définitions au titre I, article 10)

◆ La hauteur maximum des constructions est de 6 mètres. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Ucc 11- Aspect extérieur
Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

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

Elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Terrassements :**

Les terrassements lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions et installations, sont limités au strict minimum et intègrent les déblais et remblais au moyen de talus plantés ou de murets de soutènement en maçonnerie traditionnelle ou en bois. Les enrochements de type routier (mise en œuvre de blocs > ½ m3) sont interdits.
Les soubassement et plots de fondation ou support des constructions sur le sol sont masqués ou intégrés à l'architecture de la construction (unité d'aspect, rétablissement du profil naturel du terrain).

- **Architecture générale des constructions et installations :**

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple et compacte.

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

Les toitures sont à deux pentes au moins, comprises entre 15 et 50 %.
Les couvertures sont de teinte brun-rouge ou grise ~~lauze.~~

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

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

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

Les clôtures ne sont pas dans l'esprit de ce type d'urbanisation. Cependant, lorsqu'elles sont nécessaires, elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement aménagé. Elles sont réalisées en bois et leur hauteur n'excède pas 1,20 m, sauf nécessité liée à la sécurité des biens ou des personnes.

Adaptations : Des aspects extérieurs particuliers des constructions permettant l'utilisation de l'énergie solaire sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci et en harmonie avec les façades, soit installés au sol.
Pour les équipements légers, le bois est autorisé.

ARTICLE Ucc 12 - Stationnement

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

◆ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en totalité sur le terrain d'assiette de l'opération et correspondre aux besoins des constructions et installations.

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

Les dispositions des articles 6 & 13 du Titre I s'appliquent.

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

◆ Les plantations seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ucc 14 – Surfaces et densités

◆ Il est admis un logement de fonction par activité, à l'approbation du PLU, limité à 150 m² de surface de plancher.

5. Zone Ueq

Caractère dominant de la zone : Zone réservée principalement aux équipements publics.

Sont admises les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

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

ARTICLE Ueq 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 Ueq 2,

◆ Les constructions et installations destinées :
- A l'habitation,
- A l'exploitation agricole ou forestière,
- Au commerce et à l'activité de service (à l'exception des cinémas),
- Aux bureaux (hors équipements publics),
- Aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des centres d'exposition et de congrès),

◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ueq 2,

◆ Le stationnement isolé de caravanes,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ueq 2.

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

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

◆ Les installations classées 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.

◆ 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 Ueq 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ueq 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Ueq 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 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 peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ~~sauf des voies départementales, pour lesquelles une distance d'au moins 10 mètres de l'axe doit être respectée.~~

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

◆ Les garages doivent être-implantés en retrait de 3 m par rapport à la rue pour sécuriser les sorties.

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

◆ 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 Ueq 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter

- I. Dans une bande de ~~15~~ 30 m de profondeur à partir de l'alignement de la voie, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :
  1) Retrait minimal :
  3 mètres des limites séparatives.
  2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :
  La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D > H/2).
- II. En dehors de la bande de ~~15~~ 30 m susmentionnée les constructions doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :
  1) Retrait minimal
  3 mètres des limites séparatives.

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

- Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de planchers et leur emprise au sol soit limitée à ~~25~~ 30 m^2.

◆ Les travaux sur les constructions existantes qui n'ont pas pour effet d'étendre ou réduire de plus de 30 % la surface de plancher initiale (avant travaux), peuvent déroger aux règles de retrait minimal énoncées aux points 1) et 2).

◆ 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 Ueq 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE Ueq 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ueq 10 - Hauteur maximum des constructions
(Cf. définitions au titre I, article 10)

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Ueq 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. Les éléments de l'architecture traditionnelle peuvent 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. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants.

- **Les terrassements :**

Le profil initial du terrain doit être autant que possible rétabli autour des bâtiments et des installations après travaux. Les enrochements de type routier sont interdits.
Un traitement paysager des abords et des talus est exigé.

- **Les clôtures :**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.
Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'une barrière ajourée en bois, d'une grille ou d'un grillage rigide, avec ou sans mur bahut. Sauf raisons de sécurité, la hauteur totale maximum autorisée est de ~~1,50~~ 1,60 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu).
Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie.

ARTICLE Ueq 12 - Stationnement

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

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

Les dispositions des articles 6 & 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueq 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

5. Zone Ut

Caractère dominant de la zone : Zone urbaine à vocation d'accueil touristique.

Sont admises les constructions dédiées à l'accueil et à l'hébergement touristique de type collectif.

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

ARTICLE Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ut 2, à l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

◆ Les constructions et installations destinées :
- A l'habitation, excepté les logements de fonction liés à l'activité touristique,
- A l'exploitation agricole ou forestière,
- Au commerce et à l'activité de service, sauf à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire,

◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ut 2,

◆ Le stationnement isolé de caravanes,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges.

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ut2.

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

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

◆ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes même si elles ne répondent pas à la vocation de la zone, à condition de n'apporter aucune nuisance,

◆ Les activités d'accueil et d'hébergement touristique de type collectif, sous gestion hôtelière, à l'exception du camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou de parc résidentiel de loisirs,

◆ La reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne soit pas liée aux risques naturels identifiés dans la zone,

◆ Les logements de fonction dans les conditions fixées à l'article Ut 14,

◆ 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,

◆ 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 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 différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter au moins à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ~~sauf des voies départementales, pour lesquelles une distance d'au moins 10 mètres de l'axe doit être respectée.~~

Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :
La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D > H).

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

◆ 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 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 à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE Ut - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

(Cf. définitions au titre I, article 10)

◆ La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres de hauteur totale.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Ut 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. Les éléments de l'architecture traditionnelle peuvent 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. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants.

- **Les terrassements :**

Le profil initial du terrain doit être autant que possible rétabli autour des bâtiments et des installations après travaux. Les enrochements de type routier sont interdits.
Un traitement paysager des abords et des talus est exigé.

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes et comportent deux pans au minimum.
Les pentes des toitures sont comprises entre 35 et 80%. Toutefois, les toitures terrasses sont admises par éléments bas destinés à assurer la jonction architecturale des toitures ou dans le cas d'annexes techniques.

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

- **Les clôtures :**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.
Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'une barrière ajourée en bois, d'une grille ou d'un grillage rigide, avec ou sans mur bahut. Sauf raisons de sécurité, la hauteur totale maximum autorisée est de ~~1,50~~ 1,60 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu).
Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie.

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 des articles 6 & 13 du Titre I s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 – Surfaces et densités

◆ Il est admis un logement de fonction par activité, à l'approbation du PLU, incorporé au bâtiment d'activité et limité à 150 m² de surface de plancher.

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

3

1. Zones AUb

Caractère dominant de la zone : zone à urbaniser sous conditions, ayant les caractéristiques de la zone Ub, dédiées principalement à l'habitat, avec ou sans mixité urbaine/fonctionnelle.

- **AUba** : secteur principalement dédié à l'habitat, ayant les caractéristiques de la zone Ub,

- **AUba(m) des Beyguières :** secteur de mixité fonctionnelle dédié à l'habitat, au bureau et aux activités économiques de type commerce et activité de service (hors commerce de gros), compatibles avec l'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables exposées dans le **dossier 3 du PLU - "Orientations d'Aménagement et de Programmation".**
Les utilisations du sol en zones AUb**a** et AUb**a**(m) sont soumises à condition de réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ("**a**") d'un seul tenant (permis d'aménager, permis groupé valant division, AFU, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls les équipements publics sont possibles.

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

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

ARTICLE AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb 2 et des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

◆ Les constructions et installations agricoles et forestières,

◆ Les constructions et installations industrielles et d'entrepôts,

◆ Les constructions destinées au commerce de gros,

◆ Les constructions destinées au commerce et activité de service incompatibles avec le voisinage des zones habitées,

◆ Sauf en secteur AUba(m), les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail,

◆ 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 et les dépôts de véhicules,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqué à l'article AUb2.

◆ **En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m)** :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 1000 m² par établissement.

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

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

◆ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux équipements collectifs et services publics et au fonctionnement de la zone,

◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique,

◆ 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,

◆ Les constructions à usage d'activité de service, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

◆ **En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m)** :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est inférieure à 1000 m² par établissement, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

◆ Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions suivantes :

- Chaque opération doit porter sur la totalité de la zone ou par tranches de 0,3 ha, comme indiqué au **dossier 3 : "Orientations d'Aménagement et de Programmation"(OAP).**

- La densité brute minimale est de 15 logements à l'hectare (Cf. Dossier 3 : "OAP").

Pour information – Cf. dossier OAP

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possibles	Nombre minimum de logements & densité (nombre de logements/ha)	
1	AUba	Chabottes Village	0,43	0,33	0,3	1	5	15
2	AUba(m)	Les Beyguières (Haute-Plaine)	1,96	1,82	0,3	6	14	15 + mixité 15% SDP
3	AUba	Maisons Vieilles (Haute-Plaine)	0,5	0,5	0,25	2	7 à 8	15

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou aux voies ouvertes à la circulation

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 nouvelles doivent s'implanter comme mentionné dans les Orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **En secteur AUba de Chabottes village :** seuls les garages et aires de stationnement doivent respecter une marge de recul d'au moins 4 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

- **En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m) des Beyguières :** soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 1,20 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

- **En secteur AUba de Maisons Vieilles** : les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins 2 m et d'au plus 10 m de l'alignement.

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

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

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur limites séparatives,
- soit en retrait d'au moins 2 mètres de la limite et de tout point du bâtiment.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(Cf. définitions au titre I, article 10)

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

◆ **En secteur AUb**a : 7 mètres à l'égout du toit,

◆ **En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m)** : 6 mètres à l'égout du toit dans la "zone d'habitat individuel groupé" et 8,50 mètres à l'égout du toit dans la "zone de mixité fonctionnelle" (cf. OAP des Beyguières).

La hauteur des rez-de-chaussée, au niveau du plancher supérieur, n'excèdera pas 3,50 m de hauteur afin de favoriser l'intégration architecturale des bâtiments mixtes (habitat-activité) et de permettre la mutabilité des locaux (logement<–>activité).

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

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

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

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

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple, plus longue que large, la longueur étant prise dans le sens du faîtage.
L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux ou aux voies de circulation.

◆ **En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m)** et dans la "zone de mixité fonctionnelle" indiquée aux OAP, les rez-de-chaussée du côté de la Route des Ecrins sont principalement consacrés aux activités économiques marchandes indiquées à l'article AUba(m) 2 (artisanat et commerce de détail, certaines activités de service).

Les logements et hébergements sont, en majorité, situés à l'étage.

- **Les terrassements :**

Les constructions doivent s'adapter au terrain (notamment à la pente) et non l'inverse.
Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.
Les soutènements sont limités à 1,20 m de hauteur. Les murs en enrochements de type routier sont interdits.

- **Les toitures :**

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes.
Les toits des extensions auront des pentes et des matériaux de couverture d'aspect identiques à celles de la construction principale. En cas d'extension par le mur gouttereau, la toiture demeure dans le prolongement du toit existant, sauf toiture-terrasse.

Les toitures à une seule pente sont admises en cas d'adossement à un mur dominant.

Sauf en "zone de mixité fonctionnelle" du **secteur AUba(m),** les pentes sont au moins égales à 60 %, excepté pour les constructions annexes accolées ou non (dont abris de jardins et abris bois) et les vérandas de moins de 30 m² d'emprise au sol pour lesquels la pente n'est pas règlementée.

~~Les annexes de moins de 35 m² d'emprise au sol peuvent cependant recevoir une toiture terrasse.~~

Concernant la construction principale, les toitures terrasses ne sont admises que lorsqu'il s'agit d'éléments bas de liaison entre bâtiments plus élevés et si leur emprise est limitée à ~~15 %~~ 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction.

~~**En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m)**, la proportion autorisée est portée à 30% maximum de l'emprise au sol de la construction.~~

Les couvertures des toitures en pente doivent être exécutées avec les matériaux d'aspect traditionnel à la région, de type tuile écaille, tuile plate, ou autre élément de couverture à pureau plat, d'aspect similaire, de teinte brun-rouge, rouge nuancé ou gris lauze.

Les ouvertures admises en toiture des bâtiments d'habitation sont les châssis situés dans le plan de la toiture, les lucarnes jacobines (ou à chevalet) ou les lucarnes pendantes, de type "fenières" (sur mur gouttereau), plus hautes que larges.
Ces ouvertures en toiture doivent, autant que possible, s'inscrire en harmonie avec les ouvertures de façade (alignement des percements, aspect des menuiseries, …).

- **Les façades :**

L'aspect des matériaux de façade est en harmonie avec celui des constructions existantes :
- Murs maçonnés et enduits de types "à pierre vue", jetés-grattés ou recoupés ou encore frottassés, dans le ton général des enduits existants, gris ocré ou beige ocré.
- Bardages bois ou parements d'aspect bois ou d'aspects similaires, en pose verticale ou horizontale sur soubassement maçonné d'au moins 1,80 m de haut, excepté pour les constructions annexes non accolées de moins de 30 m² d'emprise au sol. Les empilements de bois massif apparent sont proscrits.

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

- **Ouvertures, menuiseries :**

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

- **Balcons, garde-corps**

Les garde-corps sont de forme simple à barreaudage vertical ou horizontal.
L'ensemble des prescriptions mentionnées à l'article AUb 11 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Les clôtures :**

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement.
Les clôtures sur les voies publiques ou privées sont constituées d'une palissade ajourée en bois, à lattes verticales ou horizontales ou d'un dispositif mixte (mur bahut surmonté d'une clôture bois ou métallique).
Elles présentent une hauteur maximum de ~~1,50~~ 1,60 m (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu).
Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière.
Les clôtures sur limites séparatives doivent être réalisées en harmonie avec les clôtures sur voie. Les clôtures grillagées sont autorisées si doublées d'une haie vive. Leur hauteur totale (haies comprises) doit rester inférieure à ~~1,50~~ 1,60 mètre.

- **Equipements divers**

Un seul abri en bois d'une emprise au sol maximale de 12 m² est autorisé par unité foncière.

Les panneaux solaires sont intégrés à l'architecture de la construction, la toiture ou le terrain par leur forme, leur positionnement et leur couleur (panneaux anti-reflets et châssis de teinte similaire à celle des panneaux).

ARTICLE AUb 12 - Stationnement

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

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

Les dispositions des articles 6 et 13 du Titre I s'appliquent.

◆ **En secteur de mixité fonctionnelle AUba(m)**, en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (**OAP -Dossier 3 du PLU**), au moins 6 % de la surface du secteur (hors voirie de desserte) sera consacrée à l'aménagement d'espaces collectifs ou "partagés" (convivialité, stationnement, équipements techniques) et/ou à l'aménagement de dispositifs de rétention des eaux pluviales.
Quelle que soit leur finalité, ces espaces seront paysagers**.**

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 – Surfaces et densités

◆ **En secteur de mixité foctionnelle AUba(m**), pour des raisons de mixité fonctionnelle et en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (**OAP -Dossier 3 joint au PLU**), au moins 15 % de la surface de plancher (SDP) réalisée sur le secteur doit être destinée aux activités économiques mentionnées à l'article 2. Cette exigence minimale de mixité est cependant plafonnée à 1000 m².

◆ **Rappel (cf. article AUb 2) :**
Les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article AUb 2, hormis celles nécessaires aux services publics, ne sont admises que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions fixées au **dossier 3 :** "**OAP"**.

2. Zone AUca

Caractère dominant de la zone : zone à urbaniser sous conditions, dédiée principalement aux activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires, sans mixité fonctionnelle.

Sont admises les constructions destinées à l'activité industrielle, d'entrepôt, commerce de gros, d'activités de service, de bureau pouvant générer des nuisances, sans habitation ni logement de fonction.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions préalables exposées dans le **dossier 3 du PLU - "Orientations d'Aménagement et de Programmation".**
Les utilisations du sol est soumise à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ("**a**") d'un seul tenant (permis d'aménager, permis groupé valant division, ZAC) portant sur la totalité de la surface du secteur concerné.

Les conditions d'aménagement sont précisées par les orientations d'aménagement du PLU figurant au **dossier 3 : "Orientations d'Aménagement et de Programmation"** avec lesquelles l'aménagement de la zone doit être compatible.

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

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

ARTICLE AUca 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

◆ Toute construction hormis celles nécessaires aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUca -2-II° ne sont pas remplies,

◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AUca 2,

◆ Les constructions à usage d'habitation, y compris les logements de fonction,

◆ Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 500 m² par établissement,

◆ Les constructions destinées à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma,

◆ Les constructions destinées à l'exercice d'activités agricoles et forestières,

◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de campings caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières, de ballastières ou de décharges,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AUc 2.

ARTICLE AUca 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 ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement des zones,

◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition que leur surface commerciale de vente soit inférieure à 500 m² par établissement,

◆ 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,

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

§.II. 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 ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

◆ Les constructions et utilisations du sol mentionnées au §II ci-dessus doivent être compatibles avec les **"Orientations d'aménagement et de programmation"** jointes au PLU (**Dossier 3**).

Pour information – Cf. dossier OAP

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possibles	Conditions d'équipement
1	AUca	Le Tomas	0,79	0,73	-	-	non

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUca 3 – Accès et voirie

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

Les accès à la zone AUca doivent être conformes au tracé de principe (desserte) indiqué sur les documents graphiques et dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante (cf. Dossier n°3 OAP).

ARTICLE AUca 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE AUca 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUca 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 nouvelles doivent s'implanter avec un retrait en accord avec les orientations d'aménagement applicables à la zone.

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

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

◆ 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 AUca 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 limites séparatives,
- soit à au moins 3 mètres 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 AUca 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance horizontale de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit au moins être égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

ARTICLE AUca 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AUca 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

◆ La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres de hauteur totale.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

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

- **La volumétrie :**

Elle doit être simple.
L'implantation des constructions est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux.
Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants.

- **Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être autant que possible rétabli autour des bâtiments et des installations après travaux. Les enrochements de type routier sont interdits.
Un traitement paysager des talus est exigé.

- **Les toitures**

Les toitures sont à deux pentes principales. Une seule pente est admise en cas de toiture adossée à un mur dominant.
En cas d'extension, la pente de toiture demeure dans le prolongement du toit existant, sauf toiture-terrasse.
Les toitures terrasses sont admises pour les annexes techniques ou lorsqu'il s'agit d'éléments bas de liaison entre bâtiments plus élevés. Dans ce cas, leur emprise est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction.
Les couvertures sont de teintes rouge nuancé, brun-rouge, gris lauze ou gris ardoisé en cas de panneaux solaires en toiture.
Les passées et rives de toiture ou les couronnements sont habillés avec des éléments de mêmes tons que la couverture (bandes de rives, égouts, acrotères, sous-faces des débords de toit).
Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit et s'intégrer par rapport à l'aspect général de la toiture.

- **Les façades**

Sont admis les enduits en maçonnerie de teintes ocrées, les bardages bois ou métalliques de couleur gris lauze, gris colorés, bruns, d'aspect mat.
Les bardages bois ou métalliques sont toujours posés avec un soubassement maçonné d'au moins 1,50 mètre de haut.
Les menuiseries et éléments de serrurerie peuvent avoir des teintes plus vives, en harmonies avec les teintes de façade.
Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Elles devront présenter un aspect "fini".
L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

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

- **Equipements divers**

Les clôtures sont réalisées en harmonie avec l'environnement. Elles sont réalisées en grilles ou treillis métalliques soudés ou à mailles rigides, à maille rectangulaire, avec ou sans mur bahut, de couleur vert sombre, de façon homogène sur l'ensemble de la parcelle. Les clôtures sur voie sont doublées d'une haie vive d'essences locales.
Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres, murs de soutènement non compris.
Les enseignes doivent être apposées au sol (totem) ou sur le bâtiment d'activité et ne pas déborder les façades de celui-ci. Les enseignes sur toiture sont interdites.
Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUca 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.

◆ Ces espaces de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre tige pour 50 m² d'emprise. Ces arbres peuvent être librement répartis.

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

Les dispositions des articles 6 et 13 du Titre I s'appliquent.

◆ En cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation (**OAP -Dossier 3 joint au PLU**), Les espaces libres de constructions, y compris les aires de stationnement, seront traités en espaces paysagers, à hauteur de 20 % de la superficie de chaque unité foncière.

◆ Les espaces de stockage non couverts sont disposés à l'arrière des bâtiments d'activité, non visibles depuis l'accès principal au terrain. En cas d'impossibilité, ils sont soit intégrés à la construction, soit masqués par un rideau ou un massif de végétation.

◆ Un rideau continu de végétation d'essences locales d'au moins 1,50 mètre de hauteur doit être planté et maintenu en bordure de la RD 944.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUca 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zone A

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

Elle comprend :

Les zones ou secteurs :

- **Aa : zone agricole préservée, d'intérêt agronomique et agricole où aucune construction n'est possible, sauf les installations et aménagements agricoles (sans création de surface de plancher) et les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables,
- **Ac : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole (constructions, installations et aménagements agricoles sans création de surface de plancher) et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables,
- **Ag** : zone agricole où est possible l'extraction de matériaux du site, les installations techniques qui lui sont liées et les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- **Ap** : zone agricole préservée, d'intérêt paysager où aucune construction n'est possible, sauf les installations et aménagements agricoles et les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables.

- Des bâtiments existants dans la zone, désignés sur les documents graphiques (*), pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme.
  Ces bâtiments sont protégés au titre de l'article L.151-19 pour leur intérêt architectural ou patrimonial.
  Leur évolution devra impérativement respecter leur architecture d'origine (cf. Titre I, article 5, p. 5).

- Certains espaces naturels sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre I, article 5, p. 6).

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

◆ Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif et non mentionnées à l'article A 2,

◆ Les habitations et hébergements à l'exception des logements de fonction, des hébergements touristiques complémentaires à l'activité agricole et des bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLU,

◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, **sauf** pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (✱) au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme (mentionnés à l'article A 2),

◆ Toute extension de bâtiment existant non nécessaire à l'activité agricole sauf l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLU au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme et mentionnés à l'article A 2,

◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

◆ Les aires de stationnement ouvertes au public de plus de 500 m²,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières, sauf en secteur **Ag**,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

◆ **En secteur Ap**, la construction d'une annexe à l'habitation, non accolée aux bâtiments existants à l'approbation du PLU.

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

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

Dans toute la zone A :

◆ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone, qu'elles réclament une localisation dans cette zone ou qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées,

◆ La reconstruction à l'identique des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone, sans changement de destination et à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel et date de moins de 10 ans (cf. art. 7, Titre I),

◆ Les aires de stationnement ouvertes au public de moins de 500 m²,

◆ Le changement de destination des bâtiments existants désignés (✱) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites fixées à l'article A 14,

◆ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLU, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à l'article A 14, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

◆ La construction d'une annexe aux bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLU, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à l'article A 14, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

◆ Les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole,

◆ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, à l'extraction de matériaux en secteur **Ag**, aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée 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.

◆ **En zone Ac**, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable ainsi que les hébergements touristiques chez l'exploitant agricole, le tout dans les limites fixées à l'article A 14,

◆ **En zone Ag,** Les exhaussements, affouillements, constructions, installations et aménagements liés à cette exploitation, aux dépôts et stockage de matériaux inertes, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la ressource, à l'exclusion des logements de fonction.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

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

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

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,

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

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

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 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 règlementation.

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 entrainant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.
Conformément à l'article L 1321-7-II 3° du Code de la Santé publique, *sont soumises à déclaration auprès de l'autorité administrative compétente : l'utilisation d'eau en vue de consommation humaine à l'usage d'une famille, dans les conditions prévues à l'article L 2224-9 du Code Générale des Collectivités Territoriales*.
Conformément à l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, *tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement*.

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

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 10 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation.
~~Cette distance est portée à 15 mètres pour les routes départementales.~~
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

◆ 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, en limite de zones U et AU, s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.
Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

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

◆ 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

◆ Les constructions doivent être situées dans un rayon de 50 mètres du site principal de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou règlementaire.
◆ Lorsqu'elles sont isolées, les constructions annexes aux habitations existantes repérées au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent être implantées à plus de 30 m de l'emprise de la construction principale.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(Cf. définitions au titre I, article 10)

Pour l'ensemble de la zone A :

◆ La hauteur totale ne doit pas excéder 14 mètres pour les bâtiments d'activités et 9 mètres pour les bâtiments d'habitation.

◆ La hauteur maximum des extensions limitées des bâtiments d'habitation existants n'excèdera pas de plus de 1,00 mètre la hauteur totale du bâtiment existant **avant extension**.
Lorsqu'elles sont isolées, la hauteur maximum des annexes aux habitations existantes n'excèdera pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions s'intègreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, ou choix d'un parti architectural justifié, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

◆ Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques (✱) et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et mentionnés à l'article A 2, doivent impérativement respecter l'architecture d'origine (cf. Titre I, p. 4 & 5).

A. Cas général

Il concerne les habitations non incluses dans un bâtiment d'exploitation et les points de vente à la ferme non inclus dans un bâtiment d'exploitation.
Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions de l'article Ub 11 du Titre II, sauf en ce qui concerne les clôtures qui doivent utiliser le bois, le métal (y compris les grillages) ou les haies, dans la limite de 1,60 mètres de hauteur.

B. Autres cas

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

- **La volumétrie**

Elle doit être simple. Les constructions présenteront un volume allongé dans le sens du faitage.

- **Les toitures**

Les toitures sont à 2 pentes principales supérieures ou égales à 27 % pour les bâtiments d'activité, à 60 % pour les bâtiments d'habitation, sauf si accolés au bâtiment d'activité), de couleur gris lauze, brune ou gris ardoisé.
Une seule pente est admise en cas de toiture adossé à un talus ou accolée à un mur dominant.
Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit, s'intégrer dans l'aspect général de la toiture. Les parties non couvertes de capteurs doivent présenter une teinte similaire dans le but d'une plus grande homogénéité d'aspect. Les parties résiduelles non couvertes, telles que les rives, les bandes d'égout ou les "jours de souffrance" doivent être disposés de manière à présenter un aspect homogène. Les joints entre panneaux et supports seront de teinte similaire à celle des panneaux.

- **Les façades**

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Les teintes grises, gris colorés, marrons ou brunes, d'aspect mât (bardages), offrent une meilleure intégration paysagère que les teintes trop claires. Le blanc, très visible, est interdit.
Sont autorisés les maçonneries de pierres et les enduits ainsi que les bardages bois d'aspect naturel pour les essences locales. Les bardages métalliques laqués ou peints sont admis dans la limite de 70 % de la surface cumulée des façades, en composition avec les parties enduites ou bois.

- **Equipements divers**

Les clôtures, de préférence en bois, sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

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

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

◆ **En secteur Ap**, les dispositions de l'article 14 du Titre I s'appliquent.

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

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Surfaces et densités

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

◆ L'extension limitée des bâtiments d'habitation existants dans la zone (non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif), est autorisée une fois, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, en fonction de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum pour les bâtiments de moins de 100 m² de surface de plancher,
- et à 25% maximum pour les bâtiments de plus de 100 m² de surface de plancher,
- le tout dans la limite totale de 60 m² d'extension.

L'extension peut être réalisée, dans les limites de hauteur fixée à l'article A 10,

- soit en accroissant la hauteur du bâtiment existant,
- soit accolée à la construction existante.

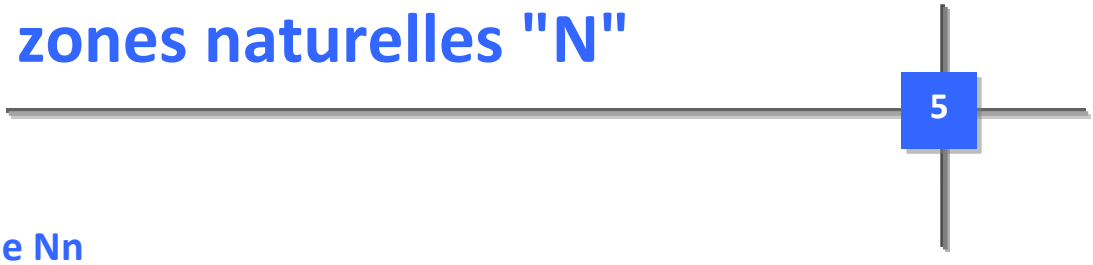
◆ En outre, ces bâtiments peuvent bénéficier d'une annexe (accolée ou non) dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres et que son implantation soit limitée à une distance d'éloignement maximale de 30 mètres de l'habitation, sauf en **zone Ap** où elle doit être accolée.

- **<u>En zone Ac</u>**, le nombre de logements de fonction par exploitant est limité à 1 par exploitant, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

  - L'hébergement touristique doit être situé dans la zone **Ac** et se limiter à 200 m² de surface de plancher par exploitation.

  - Le camping à la ferme (aire naturelle de camping) est limité à un par exploitation.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"



1. Zone Nn

Caractère dominant de la zone : Zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone **Nn** est une zone de protection, elle comprend :

- Certains espaces naturels sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre I, article 5, p. 6).

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

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

◆ Les constructions, équipements et installations de toute nature, excepté ceux directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires à l'exploitation forestière ou pastorale,

◆ Toute extension de bâtiment existant sauf l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à l'approbation du PLU au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme et mentionnés à l'article Nn 2,

◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravaning ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

◆ Les parcs d'attraction,

◆ Les 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 Nn 2,

◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

◆Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn 2,

◆ Les dépôts de véhicules,

◆ Sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

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

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

◆ Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone ou qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées,

◆ La reconstruction à l'identique des constructions existantes ne répondant pas à la vocation de la zone, sans changement de destination et à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel et date de moins de 10 ans (cf. art. 7, Titre I),

◆ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation isolés existants au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à l'article Nn14, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

◆ les aménagements et installations techniques indispensables à l'agriculture,

◆ les installations techniques ou constructions indispensables à l'activité forestière et pastorale,

◆ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités agro-pastorales, 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 ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation est impérative. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables dans la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

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

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

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

◆ Toute opération entrainant 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 10 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation.
~~Cette distance est portée à 15 mètres pour les routes départementales.~~

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

◆ 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, en limite de zones U et AU, s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.
Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

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

◆ 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 totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

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

Les constructions s'intègreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, ou choix d'un parti architectural justifié, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

◆ Les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés (✱) sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et mentionnés à l'article Nn 2, doivent impérativement respecter l'architecture d'origine (cf. Titre I, p. 4&5).

A. Cas général

Il concerne toutes les constructions sauf celles qui par leur usage (bâtiments destinés à être démontés, bâtiments techniques liés à une exploitation) ou par leurs contraintes techniques ne peuvent correctement respecter ces règles.
Les dispositions de l'article Ub 11 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'1,50 mètre de hauteur.

B. Autres cas

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

- **La volumétrie**

Elle doit être simple. Les constructions présenteront un volume allongé dans le sens du faitage.

- **Les toitures**

Les toitures sont à 2 pentes principales, de couleur gris lauze ou gris ardoisé. Les couvertures de bardeaux de mélèze sont autorisées.
Une seule pente est admise en cas de toiture adossé à un talus ou accolée à un mur dominant.
Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit, s'intégrer dans l'aspect général de la toiture en couvrant la totalité du pan de toit concerné. Les parties

résiduelles, non couvertes telles que les rives, les bandes d'égout ou les "jours de souffrance" doivent être disposés de manière à présenter un aspect homogène et "fini". Les joints entre panneaux et supports seront de teinte similaire à celle des panneaux.

- **Les façades**

Elles sont de couleurs inspirées des teintes de l'environnement naturel. Les teintes grises, gris colorés, marrons ou brunes, d'aspect mat, offrent une meilleure intégration paysagère contrairement aux teintes trop claires. Le blanc, très visible, est interdit.
Sont autorisés les maçonneries de pierres et les enduits ainsi que les bardages bois d'aspect naturel pour les essences locales.

- **Equipements divers**

Les clôtures, de préférence en bois, sont réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

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

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

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

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

◆ **En zone Nn**, les dispositions de l'article 14 du Titre I s'appliquent.

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

◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.

◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.

◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 - Surfaces et densités

◆ L'extension limitée des bâtiments d'habitation existants dans la zone (non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif), est autorisée une fois, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, en fonction de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum pour les bâtiments de moins de 100 m² de surface de plancher,
- et à 25% maximum pour les bâtiments de plus de 100 m² de surface de plancher,
- le tout dans la limite totale de 60 m² d'extension.

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

- soit en accroissant la hauteur du bâtiment existant,
- soit accolée à la construction existante.

◆ En outre, ces bâtiments peuvent bénéficier d'une annexe (accolée ou non) dans la limite de 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que sa hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres et que son implantation soit limitée à une distance d'éloignement maximale de 30 mètres de l'habitation.

2. Zone Na

Caractère dominant de la zone : zone naturelle à vocation d'accueil touristique, de covoiturage et d'équipements publics liés aux déplacements.

Sont admis, les installations et aménagements sans création de surface de plancher, liés aux fonctions d'accueil touristique (aire de pique-nique, sanitaires, point information) et de covoiturage (stationnement) ainsi que les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE_L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Na 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions de toute nature, exceptées celles nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et celles mentionnées à l'article Na 2,

- La création d'habitations,

- Le changement de destination des constructions qui serait non conforme à la vocation de la zone,

- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

- Les aires de jeux et 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 Na 2,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules,

- Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Na 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

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

- Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique,

- Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à la vocation de la zone et si elles sont compatibles avec la vocation de la zone,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels ou qu'ils prennent en compte la protection de l'environnement.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 3 - Accès et voirie

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

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

ARTICLE Na 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 autorisée doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement communal. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci est réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas règlementée.

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

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

ARTICLE Na 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

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

ARTICLE Na 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 au moins à une distance égale 5 mètres.
Les extensions de constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué, peuvent s'implanter sur le même alignement que la construction initiale.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Na 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Na 10 - Hauteur maximum des constructions
(cf. définitions au titre I, article 10)

◆La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au total.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Na 11- Aspect extérieur
Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

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

◆ Les enrochements de type routier sont interdits. Un traitement paysager des aménagements est exigé.

ARTICLE Na 12 - Stationnement
Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

ARTICLE Na 13 - Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés
Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 14 - Surfaces et densités

Non règlementé

3. Zone Ne

Caractère dominant de la zone : Zone comportant des activités économiques localisées en espace naturel ou agricole.

La zone **Ne** correspond à une/des implantations ponctuelles, existantes de constructions à usage économique en milieu agricole et/ou naturel. Sous certaines conditions, une évolution mesurée est tolérée.

Elle comprend :
Deux secteurs correspondants à un garage/concession automobile et à une auberge.

Ces secteurs constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE_L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions de toute nature, exceptées celles nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et celles mentionnées à l'article Ne 2,

- La création d'habitations, **sauf** pour les logements directement liés à l'activité, dans les limites fixées à l'article Ne 14,

- Le changement de destination des constructions qui serait non conforme à la vocation de la zone,

- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,

- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ne 2,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,

- Les dépôts de véhicules,

- Les exhaussements et les affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ne 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

◆ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,

◆ Le réaménagement des surfaces existantes à l'approbation du PLU (activités économiques) y compris par démolition-reconstruction, à surface identique,

◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à la vocation de la zone et si elles sont compatibles avec la vocation de la zone,

◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels ou qu'ils prennent en compte la protection de l'environnement,

◆ L'article Ne 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes qui répondent à la vocation de la zone.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 - Accès et voirie

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

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

ARTICLE Ne 4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

ARTICLE Ne 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. ~~Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe des voies départementales.~~
Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

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

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

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions, en limite de zones U et AU, doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 5 m.
Pas de minimum pour les autres limites séparatives.

Les extensions de constructions existantes, dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué, peuvent s'implanter sur le même alignement que la construction initiale.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ne 10 - Hauteur maximum des constructions
(cf. définitions au titre I, article 10)

◆La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au total, cependant, l'extension d'une construction peut être réalisée à la même hauteur que la construction initiale.

◆ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Ne 11- Aspect extérieur
Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

◆ Les extensions seront réalisées avec la même architecture que l'existant. L'aspect des matériaux, couleurs, formes, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction principale

existante. Toutefois, les toitures terrasses sont admises par éléments bas destinés à assurer la jonction architecturale des volumes et des toitures ou dans le cas limité d'annexes techniques.

◆ Les enrochements de type routier sont interdits. Afin de correspondre au mieux à la pente naturelle du terrain, les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,20 mètre.
Un traitement paysager des abords et des talus est exigé.

◆ Par défaut, les règles architecturales de la zone Uc s'appliquent (article Uc 11).

ARTICLE Ne 12 - Stationnement

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

Les places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

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

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

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 - Surfaces et densités

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

◆ Extension maximale de 30% par rapport aux surfaces de plancher ou emprises au sol (pour les constructions sans "surface de plancher") existantes à l'approbation du PLU.

◆ Un logement de fonction est autorisé, intégré au bâtiment d'activité et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

4. Zone Nl

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

Sont admises les installations et les extensions limitées de constructions existantes liées aux activités de sports et loisirs et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE Nl 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions, excepté les extensions limitées des constructions existantes et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article Nl 2,

- le stationnement isolé de caravanes,

- les terrains de camping-caravanage,

- les parcs d'attraction,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts,

- les dépôts de véhicules,

- le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

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

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

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

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

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nl 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nl 4 - Desserte par les réseaux

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

ARTICLE Nl 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Nl 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 installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies.

◆ Les sorties sur voies départementales sont conditionnées à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

◆ 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 Nl 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les installations autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nl 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nl 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

◆ La hauteur maximum des constructions et installations est de 9 mètres. Elle n'est pas règlementée pour les superstructures techniques et pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE Nl 11- Aspect extérieur

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

Les aménagements, installations ne doivent pas porter atteinte au paysage par les hauteurs, les volumes, l'aspect des matériaux ou les couleurs.

◆ Les extensions de constructions doivent rester cohérentes avec l'architecture des constructions existantes.

ARTICLE Nl 12 - Stationnement

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

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

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

◆ Néanmoins, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité technique.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nl 14 - Surfaces et densités

L'extension des constructions existantes à vocation de sports et loisirs est autorisée dans les limites suivantes :

◆ Extension maximale de 30% par rapport aux surfaces de plancher ou emprises au sol (pour les constructions sans "surface de plancher") existantes à l'approbation du PLU.

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".

AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés dans l'emprise générale de la construction.

ANNEXE (CONSTRUCTION)

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

BATIMENT

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes - soit de l'absence de toiture - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close. (Source : *Lexique national d'urbanisme*)

CAMPING A LA FERME

Communément appelé "camping à la ferme" ou "camping chez l'habitant" (ou encore "terrain déclaré"), il s'agit d'une dénomination non règlementaire (aucun classement spécifique) mais relative à un label de qualité. Cependant, il est règlementé et ne peut **recevoir plus de 6 tentes ou caravanes (ou camping-cars) ou 20 campeurs, sur simple déclaration en mairie**. Il est situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.
La mairie peut soumettre le fonctionnement du terrain à des conditions particulières, notamment sanitaires

A défaut de respecter ces caractéristiques, il doit être obligatoirement classé officiellement soit en terrain de camping classique (de 1 à 5 étoiles), soit en "aire naturelle de camping" (une seule aire par exploitation, interdiction du garage des caravanes, etc.).
Leur équipement varie du très simple au confortable. Tous ces terrains, qu'ils soient gérés par des agriculteurs ou d'autres ruraux, doivent faire l'objet d'une déclaration à la mairie (d'où leur nom de terrain "déclarés").
Il est couramment admis qu'un point d'eau et un WC doivent, au minimum, être à la disposition des campeurs à une distance raisonnable. Cependant, bon nombre de ces terrains offrent aux usagers des équipements beaucoup plus complets, et parfois même très confortables.

Doivent être affichés à l'entrée du terrain : les prix, le règlement intérieur, la capacité d'accueil, la provenance et la qualité de l'eau, la catégorie de classement, et les consignes de sécurité. La délivrance d'une note est obligatoire.

Les terrains de camping et aires naturelles sont soumis à la règlementation du droit des sols et font l'objet d'un permis d'aménager (cf. R 443-1 du Code de l'Urbanisme).

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
Le lexique national d'urbanisme vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980 : Bull. crim. N° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238). (Source : *Lexique national d'urbanisme*)

CONTIGUITE

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Un portique, un porche ou un angle ne constituent pas des constructions contiguës.

EGOUT DE TOITURE

L'égout de toiture est le point d'intersection entre la façade du mur gouttereau (à distinguer d'un mur pignon) et les chevrons de la toiture en bas de pente (charpente). Il correspond à la hauteur de façade, jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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 ET SERVICES PUBLICS

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

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),

- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, 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.

EXTENSION

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

Pour être qualifiée d'extension, il faut que :

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

INSTALLATION

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

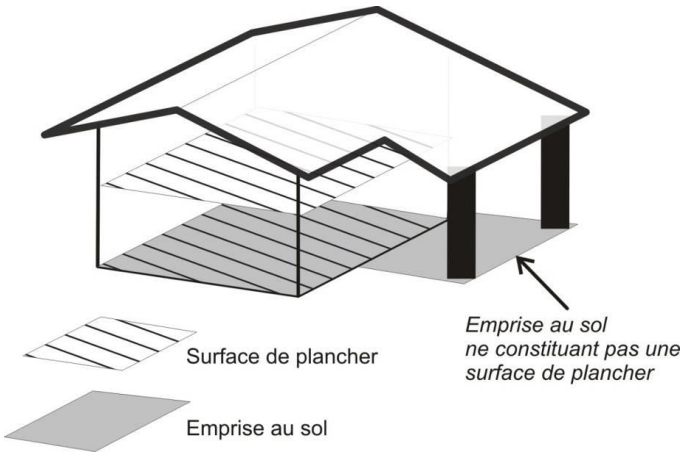
SURFACE DE PLANCHER

(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 définies 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.

- 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 sel. Les terrassements devront toujours être limités à la stricte emprise de la construction.

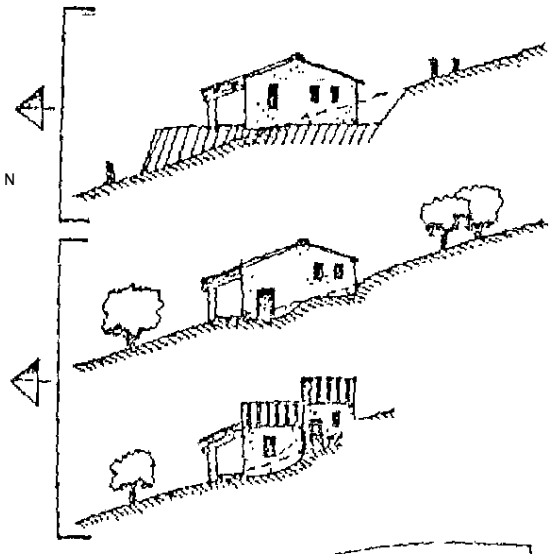
ADAPTATION AU SOL

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



RECOMMANDATIONS POUR LES OPERATIONS DE PLANTATIONS D'AGREMENT ET POUR LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DES ESPECES ENVAHISSANTES.

Plantation

Il est recommandé de faire des plantations qui offrent plusieurs espèces et plusieurs strates végétales afin de constituer des haies ou des massifs plus résistants aux attaques, nécessitant moins d'entretien et offrant des conditions plus favorables pour l'accueil des espèces animales. Pour les plantations en massif un ratio de 3 à 5 plants/m² est recommandé. Pour les plantations de haies un ratio de 2 à 3 plants/ml sera recherché.

Les espèces choisies doivent être des espèces indigènes et, si possible, d'origine locale (à rechercher dans des pépinières locales). Elles s'insèreront au mieux dans le paysage et les écosystèmes locaux. Il est important d'éviter les variétés exotiques souvent proposées en pépinières.

A Chabottes, il est recommandé les espèces suivantes :

Liste des espèces recommandées pour des plantations *(établie à l'aide des données du site internet Flore Alpes - www.florealpes.com)*			
Arbres de haut-jet : à mettre en sujet isolé, en plantations d'alignement ou en bosquets			
Aulne blanc	*Alnus incana*	Peuplier tremble	*Populus tremula*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	Peuplier noir	*Populus nigra*
Chêne blanc	*Quercus pubescens*	Saule blanc	*Salix alba*
Erable champêtre	*Acer campestre*	Sapin pectiné	*Abies alba*
Erable à feuille d'Obier	*Acer opalus*	Epicéa commun	*Picea abies*
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	Mélèze d'Europe	*Larix decidua*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	Pin cembro	*Pinus cembra*
Hêtre sylvestre	*Fagus sylvatica*	Pin à crochet	*Pinus uncinata*
Taxus	*Taxus baccata*	Pin sylvestre	*Pinus sylvestris*
Autres arbres ou grands arbustes : à mettre en plantations d'alignement, en bourrage de haies ou en bosquets			
Alisier blanc	*Sorbus aria*	Cerisier de sainte -Lucie	*Prunus mahaleb*
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	Merisier en grappes	*Prunus padus*
Merisier	*Prunus avium*	Noisetier	*Corylus avellana*
Autres arbustes : à mettre en bourrage de haies ou en bosquets			
Prunelier (épine noire)	*Prunus spinosa*	Saule cendré	*Salix cinerea*
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Saule pruineux	*Salix daphnoides*
Nerprun des Alpes	*Rhamnus alpina*	Saule drapé	*Salix eleagnos*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	Troène commun	*Ligustrum vulgare*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Saule pourpre	*Salix purpurea*	Viorne obier	*Viburnum opulus*
Saule Marsault	*Salix caprea*		
Lianes – espèces grimpantes			
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	Houblon	*Humulus lupulus*
Clématite vigne-blanche	*Clematis vitalba*		

Espèces envahissantes

Il est par contre IMPERATIF de proscrire les espèces exotiques envahissantes.
Les plus courantes qui peuvent se trouver dans les jardins ou encore, pour certaines d'entres elles, chez les pépiniéristes, sont les suivantes :

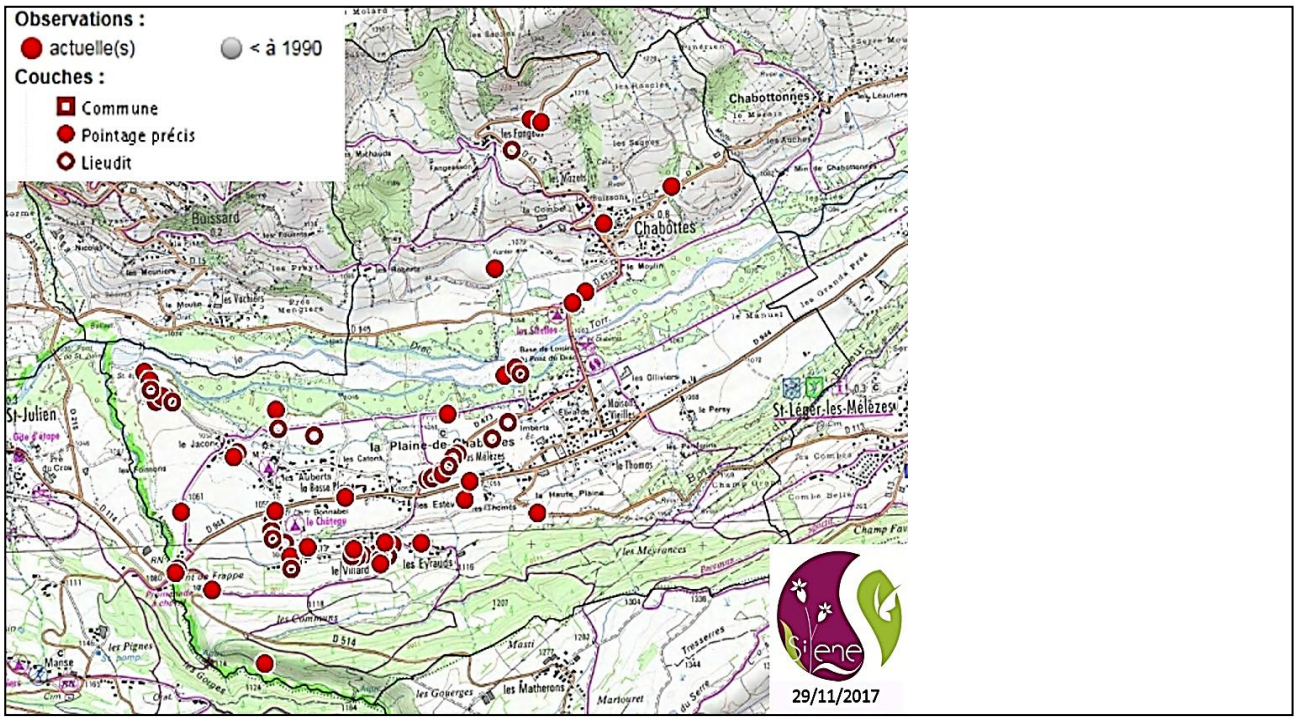
Espèces exotiques envahissantes courantes dans les jardins	
Ailante	*Ailanthus altissima*
Erable negundo	*Acer negundo*
Robinier (appelé acacia)	*Robinia pseudo-acacia*
Faux indigo	*Amorpha fruticosa*
Arbre aux papillons	*Buddleja davidii*
Sumac de Virginie	*Rhus typhina*
Berce du Caucase	*Heracleum montegazzianum*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*
Impatiens	*Impatiens balfouri* *Impatiens glandulifera* *Impatiens parviflora*
asters américains	*Aster lanceolatus* *Aster novi-belgii* *Aster x salignus*
Raisin d'amérique	*Phytolacca americana*
Renoué du Japon	*Reynoutria japonica* *Reynoutria sachalinensis* *Reynoutria x bohemica*
Rudbéckie laciniée	*Rudbeckia laciniata*
Solidage	*Solidago gigantea* *Solidago canadensis*
Vigne vierge	*Parthenocissus inserta*

D'autre part, certaines espèces envahissantes peuvent également se développer dans les secteurs naturels. Celles-ci doivent absolument être proscrites dans les plantations. Lorsque ces espèces sont présentent sur un site, elles doivent être éliminées dès que cela est possible (ou au moins contenues). Dans ce cas, il faut faire attention au mode d'élimination, spécifique à chaque espèce pour éviter leur dispersion.

Sur la commune, la base de données SILENE a inventorié les espèces envahissantes suivantes :

Espèces exotiques envahissantes connues sur la commune (base de données SILENE-Flore)		
Espèces		**Statut**
Bunias orientalis L., 1753	Bunias d'Orient, Roquette d'Orient	Modérée
Veronica persica Poir., 1808	Véronique de Perse	Modérée
Pinus nigra Arnold subsp. nigra	Pin noir d'Autriche	Modérée
Lapsana communis subsp. intermedia (M.Bieb.) Hayek, 1931	Lapsane intermédiaire	Majeure
Amaranthus hybridus L., 1753	Amarante hybride	Modérée
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons	Majeure
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renoué du Japon	Emergente

Carte (IGN) de Localisation des espèces envahissantes connues



Sources : base de données SILENE - Conservatoire Botanique National Méditerranéen de Porquerolles et Conservatoire Botanique National Alpin de Gap-Charance - complétée par relevés de terrain.