

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1



**Commune de SAINT PONS**



*Veut être annexé à la délibération du 25 octobre 2012 "Approbation de la modification simplifiée du PLU"*

**2 - Règlement du P.L.U. approuvé  
comportant les changements apportés par la modifica-  
tion simplifiée n°1**

Yasmine CHAUMEILLE-  
Architecte paysagiste

SEG  
foncier

*le Maire*

M. NICOLATO



## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

*Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres*

- TITRE 1 :** Dispositions générales
- TITRE 2 :** Dispositions applicables à l'ensemble des zones
- TITRE 3 :** Liste des emplacements réservés

*Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :*

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, Plan de Prévention des Risques...)

## Sommaire

TITRE 1 : Dispositions générales.....	2
TITRE 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	6
Zone 1U.....	8
Zone 2U.....	12
Zone 3U.....	16
Zone 4U.....	20
Zone 5U.....	24
Zone 1AU.....	28
Zone A.....	32
Zone N.....	36
TITRE 3 : Liste des emplacements réservés.....	39

TITRE 1 : **Dispositions générales**



## **NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

1. Occupations et utilisations du sol interdites
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4. Conditions de desserte par les réseaux
5. Superficie minimale des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords
12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
14. Coefficient d'occupation du sol

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de St PONS (Alpes de Haute Provence)

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

#### **A) Les zones urbaines**

Elles comprennent :

##### **La zone 1U**

##### **La zone 2U**

- un sous secteur 2Ua,
- un sous secteur 2Ur,
- un sous secteur 2Ub.

##### **La zone 3U**

##### **La zone 4U**

##### **La zone 5U**

#### **B) La zone à urbaniser**

Elle comprend :

##### **La zone 1AU,**

#### **C) La zone agricole**

##### **La zone A**

Elle comprend :

- un sous secteur Ap,
- un sous secteur Ar.

#### **D) Les zones naturelles et forestières**

##### **La zone N**

Elle comprend :

- un sous secteur Nb,
- un sous secteur Nr,
- un sous secteur Nt,

### **ARTICLE 3- RISQUES NATURELS**

La commune de ST PONS est soumise au risque sismique (zone de sismicité II). Toutes les constructions nouvelles doivent donc répondre aux règles parasismiques.

Pour l'ensemble des risques existants sur la commune : un *Plan de Prévention des Risques Naturels non encore approuvé*. Il prend en compte les risques de mouvements de terrains, inondation torrentielle, chute de blocs et ravinement, dans les zones urbanisées et leurs proches environs.

**TITRE 2 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 130 et 134**  
**A titre d'information**

« Les zones urbaines sont partitionnées en fonction de leurs affectations principales, zones mixtes, zones principalement affectées à des activités et zones affectées au tourisme.

Zones Urbaines	Zone urbanisée ayant une vocation mixte où domine l'habitat	<b>1U et 2U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement d'activités	<b>3U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement touristique	<b>4U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement liée à l'agriculture	<b>5U</b>

Les zones urbanisées mixtes où domine l'habitat sont réparties :

- en secteurs d'urbanisation ancienne qui constituent le cœur du village et les hameaux certains bâtis y ont plusieurs siècles,
- en secteurs d'urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'urbanisation apparaît sous forme discontinue et:
  - o soit s'adosse au village ou aux hameaux
  - o soit se développe sans lien avec les formes urbaines anciennes.

Zones urbaines	Le village et les hameaux	<b>1U</b>
	Les lotissements, les pavillons rattachés ou non au village ou aux hameaux	<b>2U</b>

**Les zones 1U**

Caractéristiques :

- Forme urbaine rurale, relativement homogène, composée de bâtisses souvent massives d'architecture ubayenne, implantée en ordre semi-continu ;
- Ilots de tailles réduites regroupant quelques bâtisses assez massives, articulé autour de voies souvent étroites ;
- Parcellaire étroit, avec peu d'espace libre et peu ou pas d'espaces publics ;
- Hauteur comprise entre R+1 et R+2 et étagée selon les pentes ;
- Le village dispose d'un lieu administratif, d'une école et d'un hôtel ;
- Les hameaux n'ont pas de commerces ou de locaux administratifs.

Objectifs réglementaires :

- Favoriser les extensions dans les rares dents creuses et des bâtis existants ;
- Maintenir la diversité des fonctions existantes ;
- Conforter les zones par de petites extensions quand cela s'avère possible ;

Règlement :

- Vocation mixte à dominante habitat ;
- Principe d'alignement sur rue des constructions ou de recul de 4m ;
- Principe de continuité ou de semi continuité du bâti ;
- Hauteur : 10m
- Stationnement : essentiellement 1 place pour 50m<sup>2</sup> SHON ou 1 place par chambre hôtelière ;
- COS : 1 »





## Zone 1U

Dispositions applicables à la zone 1U

### **Article 1U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes et des campings-cars en dehors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.

### **Article 1U 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementées.

### **Article 1U 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles déservent ;
- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Article 1U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

### **Article 1U 5 - la superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **Article 1U 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l’alignement ou à 4m de l’alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ne s’appliquent pas :

- pour l’extension constructions préexistantes dont la destination n’est pas modifiée et dont le recul préexistant n’est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

## **Article 1U 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit :

- d’une limite séparative latérale à l’autre ;
- sur une seule limite séparative latérale et à au moins 3 m de l’autre limite séparative latérale ;
- à au moins 3 m des limites séparatives

## **Article 1U 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d’au moins 3 m (distance ramenée à 50 cm pour les installations d’intérêt public).

## **Article 1U 9 – L’emprise au sol des constructions**

Non règlementée.

## **Article 1U 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l’égout du toit mesurés à partir du terrain naturel existant avant l’opération. En façade sur rue cette hauteur ne devra pas excéder de 1 m celle de l’immeuble contigu le plus élevé, sauf si la hauteur de l’immeuble de référence est inférieure à 7m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l’exception des murs de soutènement.

## **Article 1U 11 –L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d’énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

## **Article 1U 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :

- Les constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés de l’Etat : 1 place maximum par logement.
- Les constructions à usage :

- d'habitation : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
- de commerce : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
- Les constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 100m<sup>2</sup> SHON.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

**Article 1U 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Plantations : les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales.
- Les espaces libres, de constructions et de voiries, doivent être non minéralisés.

**Article 1U 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 1.

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 130-134-135**  
**A titre d'information**

« Les zones urbaines sont partitionnées en fonction de leurs affectations principales, zones mixtes, zones principalement affectées à des activités et zones affectées au tourisme.

Zones Urbaines	Zone urbanisée ayant une vocation mixte où domine l'habitat	<b>1U et 2U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement d'activités	<b>3U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement touristique	<b>4U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement liée à l'agriculture	<b>5U</b>

Les zones urbanisées mixtes où domine l'habitat sont réparties :

- en secteurs d'urbanisation ancienne qui constituent le cœur du village et les hameaux certains bâtis y ont plusieurs siècles,
- en secteurs d'urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'urbanisation apparaît sous forme discontinue et:
  - o soit s'adosse au village ou aux hameaux
  - o soit se développe sans lien avec les formes urbaines anciennes.

Zones urbaines	Le village et les hameaux	<b>1U</b>
	Les lotissements, les pavillons rattachés ou non au village ou aux hameaux	<b>2U</b>

**Les zones 2U**

Caractéristiques :

En matière de risques : Il existe des zones 2U soumises à de faibles risques naturels, des zones 2Ua soumises à des risques naturels assez forts et des zones 2Ur soumises à des risques forts. Les contraintes supportées par les zones 2Ua et 2Ur résultent de la volonté de ne pas exposer les personnes à un risque naturel.

En matière de formes urbaines, il existe trois types de zone 2U :

- Le premier type constitue une extension pavillonnaire d'une zone 1U.
- Le deuxième type est formé par des lotissements posés dans un espace naturel sans être rattachés à quoi que se soit ou parfois juste à une ancienne ferme.
- Le troisième type (2Ub) est constitué par un regroupement de belles et imposantes demeures ubayennes.

Les premier et second types correspondent essentiellement à de l'habitat pavillonnaire discontinu, organisé autour de voiries internes aux lotissements, avec des terrains d'une superficie moyenne de 1000m<sup>2</sup>. Les hauteurs n'excèdent que rarement R+1. Le stationnement s'opère dans les lots.

Le troisième type « Lara » les bâtisses ressemblent partiellement aux villas construites par les émigrants revenus du Mexique une fois fortune faite. Elles sont hautes jusqu'à R+2, imposantes présentent de longue façades et sont entourées de vastes terrains. Ce secteur bénéficie d'une orientation d'aménagement visant à imposer une volumétrie importante.

Objectifs règlementaires :

Premier et second type de zone 2U : favoriser quand cela est possible une densification en conservant les caractéristiques essentielles pavillons d'une hauteur maximale de R+1.

Deuxième type : interdire la construction de petits pavillons dans ce secteur pour maintenir le cachet paysager et architectural actuel de « Lara ». Le règlement rendant difficile la mise en œuvre d'une telle mesure, une orientation d'aménagement l'impose.

Règlement :

- Vocation mixte à dominante habitat ;
- Principe d'alignement sur rue en recul de 4m ;
- Principe de discontinuité ou semi continuité du bâti ;
- Hauteur relative: 7 m sauf pour 2Ub : 10m
- Stationnement : essentiellement 1 place pour 50m<sup>2</sup> SHON ou 1 place par chambre hôtelière ;
- COS : 0,4. sauf en 2ub où il est fixé à un maximum de 1 pour tenir compte de l'existant. »



## Zone 2U

La zone 2U comprend trois sous secteurs :

- 2Ua soumis à un risque moyen;
- 2Ur soumis à un risque fort du PPRN approuvé;
- 2Ub soumis à des orientations d'aménagement.

Dispositions applicables à la zone 2U

### **Article 2U1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes et des campings-cars en dehors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.

Dans le sous secteur 2Ur :

- L'extension des constructions existantes.

### **Article 2U 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le sous secteur 2Ua :

- Les nouvelles constructions et sont autorisées sous réserve qu'aucune partie, du bâtiment, située à moins de 0,5m au dessus du terrain naturel ne soit accessible.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'aucune partie, du bâtiment objet de l'extension, soit située à moins de 0,5m au dessus du terrain naturel ne soit accessible.

Dans le sous secteur 2Ub les aménagements et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

### **Article 2U 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles déservent ;

- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la RD 900 sont interdits.

#### **Article 2U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

#### **Article 2U 5 – la superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

#### **Article 2U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 4m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

#### **Article 2U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- sur une seule limite séparative latérale et à au moins 3 m de l'autre limite séparative latérale ;
- à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

#### **Article 2U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 3 m (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public).

#### **Article 2U 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

#### **Article 2U 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

En zone 2Ub la hauteur maximale est de 10m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

SEGC, 4 bd Gassendi 04000 Digne les Bains

Tél. : 04 92 32 30 80

## **Article 2U 11 –L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d’énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

## **Article 2U 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :

- Les constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés de l’Etat : 1 place maximum par logement.
- Les constructions à usage :
  - d’habitation : 1 place pour 50m<sup>2</sup> SHON ;
  - de commerce : 1place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
  - Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
  - Les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
  - Les constructions destinées à l’artisanat : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif : 1 place pour 100m<sup>2</sup> SHON.

Chaque fois qu’une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d’elles la norme qui lui est propre.

## **Article 2U 13 – les obligations en matière d’espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Plantations : les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales.
- Aire de jeux et de loisirs : Il est exigé une aire de jeux ou de loisirs de 40 m<sup>2</sup> par tranche de 500m<sup>2</sup> SHON.
- Les espaces libres, de constructions et de voiries, doivent être non minéralisés.

## **Article 2U 14 – Le coefficient d’occupation des sols**

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à un maximum de 0,4 sauf en 2Ub où il est fixé à un maximum de 1.

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 130-135**  
**A titre d'information**

« Les zones urbaines sont partitionnées en fonction de leurs affectations principales, zones mixtes, zones principalement affectées à des activités et zones affectées au tourisme.

Zones Urbaines	Zone urbanisée ayant une vocation mixte où domine l'habitat	<b>1U et 2U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement d'activités	<b>3U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement touristique	<b>4U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement liée à l'agriculture	<b>5U</b>

Les zones urbanisées mixtes où domine l'habitat sont réparties :

- en secteurs d'urbanisation ancienne qui constituent le cœur du village et les hameaux certains bâtis y ont plusieurs siècles,
- en secteurs d'urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'urbanisation apparaît sous forme discontinue et:
  - o soit s'adosse au village ou aux hameaux
  - o soit se développe sans lien avec les formes urbaines anciennes.

Zones urbaines	Le village et les hameaux	<b>1U</b>
	Les lotissements, les pavillons rattachés ou non au village ou aux hameaux	<b>2U</b>

**Les zones 3U**

*Caractéristiques : forme urbaine dense, discontinue, offrant des volumétries très diverses, dotées de parkings importants, peu ou mal organisés et où la végétation manque parfois.*

*Objectifs règlementaires :*

- Maintenir la possibilité de constructions denses ;
- Assurer une sécurité en interdisant les habitations dans ces lieux où le trafic poids lourds reste important.

*Règlement :*

- Vocation commerciale, service, bureau, artisanat, industrielle, entrepôts...
- Alignement en recul fonction du type de voie ;
- Alignement semi-continu privilégié ;
- Hauteur relative : 10m
- Stationnement : 1 place pour 200m<sup>2</sup> SHOB
- COS non règlementé »





## Zone 3U

Dispositions applicables à la zone 3U .

### **Article 3U1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes et des campings-cars en dehors des terrains aménagés ;

### **Article 3U 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementées.

### **Article 3U 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles déservent ;
- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la RD 900 sont interdits.

### **Article 3U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

### **Article 3U 5 – la superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

### **Article 3U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8m par rapport à l'axe des routes communales.

Les constructions doivent être implantées à au moins de 15 m de à l'axe de la routes départementales 609.

Les constructions doivent être implantées à au moins de 25 m de à l'axe de la routes départementales 900.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

### **Article 3U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées sur la limite séparative, ou à une distance minimum de 5 mètres de cette limite.

### **Article 3U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 5m (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public)..

### **Article 3U 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

### **Article 3U 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 10 m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

### **Article 3U 11 –L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

### **Article 3U 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :1 place de stationnement pour 200m<sup>2</sup> SHOB.

### **Article 3U 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Plantations : les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales.

### **Article 3U 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Non réglementée.



**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 130-135-136**  
**A titre d'information**

« Les zones urbaines sont partitionnées en fonction de leurs affectations principales, zones mixtes, zones principalement affectées à des activités et zones affectées au tourisme.

Zones Urbaines	Zone urbanisée ayant une vocation mixte où domine l'habitat	<b>1U et 2U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement d'activités	<b>3U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement touristique	<b>4U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement liée à l'agriculture	<b>5U</b>

Les zones urbanisées mixtes où domine l'habitat sont réparties :

- en secteurs d'urbanisation ancienne qui constituent le cœur du village et les hameaux certains bâtis y ont plusieurs siècles,
- en secteurs d'urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'urbanisation apparaît sous forme discontinuée et:
  - o soit s'adosse au village ou aux hameaux
  - o soit se développe sans lien avec les formes urbaines anciennes.

Zones urbaines	Le village et les hameaux	<b>1U</b>
	Les lotissements, les pavillons rattachés ou non au village ou aux hameaux	<b>2U</b>

**La zone 4U : secteur à orientation d'aménagement**

Caractéristiques :

- Secteur recevant principalement des Habitations Légères de Loisirs (HLL), implantées en ordre discontinu dans un ancien boisement ;
- Les HLL communiquent une impression de petits cubes plastifiés éparpillés dans un grand quadrilatère bordé par deux routes départementales ;
- L'aspect paysager de cette juxtaposition, de nombreux HLL, pourraient être améliorés par des mesures simples: Haies arbustives et clôtures en bois masquant les HLL, mesure interne d'accompagnement paysager...

Objectifs :

- Bloquer les nouvelles constructions et implantations de HLL jusqu'à ce que des mesures paysagères facilitent l'intégration dans le site de cet espace touristique.
- Favoriser une densification après une modification du PLU sous réserve de la réalisation d'un aménagement paysager de qualité.

Règlement :

- Vocation touristique ;
- Distance par rapport aux voies départementales : 15m pour des raisons de sécurité.
- Distance par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions 5m ;
- Hauteur relative : 7M
- Stationnement : 1 place par chambre ou HLL...
- COS : 0,15 ce qui autorise pratiquement un triplement du nombre de HLL existant. »



# Zone 4U

Dispositions applicables à la zone 4U

## **Article 4U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.

## **Article 4U 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non règlementées.

## **Article 4U 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles déservent ;
- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **Article 4U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

## **Article 4U 5 – la superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementée.

## **Article 4U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à au moins de 15 m de à l'axe des routes départementales.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

#### **Article 4U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5m des limites séparatives (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public).

#### **Article 4U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 5 m.

#### **Article 4U 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

#### **Article 4U 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

#### **Article 4U 11 –L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

#### **Article 4U 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :

Les constructions à usage :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Les constructions de type HLL : 1 place par HLL.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### **Article 4U 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Plantations : les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales.

- Aire de jeux et de loisirs : Il est exigé une aire de jeux ou de loisirs de 40 m<sup>2</sup> par tranche de 500m<sup>2</sup> SHON.
- Les espaces libres, de constructions et de voiries, doivent être non minéralisés

#### **Article 4U 14 – Le coefficient d’occupation des sols**

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à un maximum de 0,15.

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 130-136**  
**A titre d'information**

« Les zones urbaines sont partitionnées en fonction de leurs affectations principales, zones mixtes, zones principalement affectées à des activités et zones affectées au tourisme.

Zones Urbaines	Zone urbanisée ayant une vocation mixte où domine l'habitat	<b>1U et 2U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement d'activités	<b>3U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement touristique	<b>4U</b>
	Zone urbanisée ayant une vocation essentiellement liée à l'agriculture	<b>5U</b>

Les zones urbanisées mixtes où domine l'habitat sont réparties :

- en secteurs d'urbanisation ancienne qui constituent le cœur du village et les hameaux certains bâtis y ont plusieurs siècles,
- en secteurs d'urbanisation plus récente de type pavillonnaire où l'urbanisation apparaît sous forme discontinuée et:
  - o soit s'adosse au village ou aux hameaux
  - o soit se développe sans lien avec les formes urbaines anciennes.

Zones urbaines	Le village et les hameaux	<b>1U</b>
	Les lotissements, les pavillons rattachés ou non au village ou aux hameaux	<b>2U</b>

**La zone 5 U:**

*caractéristiques:*

*secteurs recevant principalement des bâtis agricoles situés en secteur urbain.*

*hauteur 10 mètres à l'égoût du toit*

*secteurs comprenant plusieurs logements*

*objectifs réglementaires:*

*autoriser la construction des bâtis agricoles*

*autoriser la construction de gîtes ruraux et de logements*

*autoriser les constructions permettant la promotion et la vente des produits agricoles*

*règlement:*

*vocation mixte à dominante agricole*

*principe d'alignement sur rue des constructions ou recul de 4 mètres*

*hauteur 10 mètres*

*COS:0,5 »*





# Zone 5U

Dispositions applicables à la zone 5U

## **Article 5U 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.

## **Article 5U 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions de type commerciales, entrepôts, bureaux, services sous réserve d'être liés à l'activité agricole,

## **Article 5U 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles déservent ;
- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **Article 5U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

## **Article 5U 5 - la superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementée.

## **Article 5U 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à au moins de 15 m de à l'axe des routes départementales.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

#### **Article 5U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 5m des limites séparatives (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public).

#### **Article 5U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 5 m.

#### **Article 5U 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

#### **Article 5U 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 10m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

#### **Article 5U 11 –L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

#### **Article 5U 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :

Les constructions à usage :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
- Les constructions de type HLL : 1 place par HLL.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

#### **Article 5U 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Plantations : les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales.
- Les espaces libres, de constructions et de voiries, doivent être non minéralisés

**Article 5U 14 – Le coefficient d’occupation des sols**

Le coefficient d’occupation des sols est fixé à un maximum de 0,5.

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 139-136**  
**A titre d'information**

« Il existe une zone AU attenante à un groupe de constructions et disposant à proximité immédiate des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité et d'un accès.

<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>Zone pour laquelle les équipements situés en limite sont suffisants</b>	<b>1AU</b>
--------------------------	--	------------

**La zone 1AU**

*La zone 1AU de la Grave : Secteur à orientation d'aménagement*

*Il convient de noter que la dénomination la plus usitée est celle de la Grave et que le cadastre nomme le secteur la Grave du Riou-Bourdoux.*

*Caractéristiques :*

- *Secteur boisé (résineux) inscrit entre une zone d'activités de type artisanale 3U et la zone 4U de HLL.*
- *Secteur très légèrement pentu.*
- *Forme polygone.*
- *Terrain communal.*

*Objectifs :*

- *Créer un cœur de hameau avec un habitat semi continu entouré de petits pavillons eux mêmes en ordre semi-continu.*
- *Rechercher à suivre la logique de développement urbain communal: un hameau entouré de petits pavillons mais avec une densité assez forte.*
- *Proposer des prix attractifs pour favoriser l'implantation de jeunes ménages et de foyers aux revenus modestes sur le territoire communal....*

*Règlement de la zone 1AU :*

- *Vocation mixte à dominante habitat ;*
- *Principe d'alignement sur rue en recul de 15m des routes départementales et de 4m des autres voies;*
- *Principe de discontinuité ou semi continuité du bâti ;*
- *Hauteur relative: 7 m*
- *Stationnement : essentiellement 1 place pour 50m<sup>2</sup> SHON ou 1 place par chambre hôtelière ;*
- *espace végétalisé: au moins 30%*
- *COS : 0,4. »*



# Zone 1AU

Dispositions applicables à la zone 1AU

## **Article 1AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes et des campings-cars en dehors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.

## **Article 1AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En secteur 1AU :** l'aménagement et les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur des graves.

## **Article 1AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles déservent ;
- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **Article 1AU 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

## **Article 1AU 5 - la superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementée.

### **Article 1AU 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à au moins de 15 m de à l’axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à l’alignement ou en retrait de 4 m des voies ouvertes à la circulation publique publiques ou privées autres que départementale.

Les reculs ne s’appliquent pas :

- aux installations techniques des services publics.

### **Article 1AU 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à au moins 3 m ;

### **Article 1AU 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d’au moins 3 m (distance ramenée à 50 cm pour les installations d’intérêt public).

### **Article 1AU 9 – L’emprise au sol des constructions**

Non règlementée.

### **Article 1AU 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l’opération, à l’égout du toit ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l’exception des murs de soutènement.

### **Article 1AU 11 –L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.

Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d’énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

Les murs, murets, murs bahuts de clôtures sont interdits.

Les clôtures seront en lattes de bois d’une hauteur maximum de 1,5 m.

### **Article 1AU 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :

- Les constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés de l’Etat :  
1 place maximum par logement.
- Les constructions à usage :
  - d’habitation : 1 place pour 50m<sup>2</sup> SHON ;

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

**Article 1AU 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ou plantation situés en continuité de l'espace public doivent être traités en harmonie avec celui-ci.

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 3 places de stationnement.

Les espaces traités minéralement (allées, terrasses, etc..) devront restés perméables.

Secteur 1AU :

- Espace commun piéton et central végétalisé d'au moins 15% auquel doit se rajouter un autre espace végétalisé d'au moins 15% lui aussi.;
- Conservation de 30 à 50% des arbres de hautes tiges présents sur le terrain.
- Végétalisation des espaces de stationnement et de convivialité à l'aide d'essence locales (arbres de hautes tiges feuillus type frênes, hêtres...

**Article 1AU 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,4.

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 128-137**  
**A titre d'information**

« Pour les zones agricoles, les partitions ont été opérées en prenant en compte le caractère paysager, le risque fort, ou l'absence de risque fort et de caractère paysager prégnant.

Le règlement des zones Ap étant plus restrictif que celui du PPRN non approuvé, quand un terrain agricole se situe à la fois dans un secteur paysager et à risque le terrain est classé en Ap.

<b>Zone agricole</b>	Secteur supportant un risque fort (zone rouge du PPRN non approuvé)	<b>Ar</b>
	Secteur de valorisation d'un espace urbain ou bénéficiant d'un caractère paysager intrinsèque	<b>Ap</b>
	Secteur agricole ne supportant pas de risque fort pointé par le PPRN non approuvé ni de caractère paysager de grande qualité	<b>A</b>

**La zone A**

Caractéristiques :

- Secteur agricole ;

Objectifs :

- Préserver les espaces agricoles présentant une valeur paysagère par eux-mêmes ou susceptibles de valoriser les espaces voisins ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Permettre la construction des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles.

Règlement :

- Vocation mixte à dominante agricole ;
- Principe de recul par rapport à alignement sur rue en fonction d'objectifs de sécurité liés au trafic routier ;
- Principe de discontinuité du bâti ;
- Hauteur : 7 m à l'égout du toit notamment pour limiter les impacts paysagers.
- COS : non réglementé.

Interdiction des bâtiments présentant une toiture de plus de 600m<sup>2</sup>

Ap et Apr: Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Ar : zone rouge du PPRN non approuvé supportant un risque fort. »





## Zone A

Dispositions applicables à la zone A

Il existe :

- un sous secteur Ap qui comprend des espaces, d'activité agricole, identifiés pour leur rôle dans la qualité des sites et du paysage.
- Un sous secteur Ar et Apr soumis à des aléas forts

### **Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Zona A et Ar : Toutes les activités non autorisées sous condition à l'article A2 sont interdites.

Zones Ap et Apr : Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

### **Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations (classées ou non), nécessaires à l'exploitation agricole sur des terrains de moindre valeur agricole en cas d'impossibilité technique d'implantation au voisinage du bâti agricole ;
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être nécessaire à la réalisation des constructions agricoles ou nécessaires et complémentaires à l'activité agricole;
- Les infrastructures liées à l'eau sous réserve d'être nécessaires aux traitements des crues, inondations,....
- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

En secteur Ar : les constructions agricoles ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente

### **Article A3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès présentant une chaussée de 3 m ;

Les nouveaux accès sur la RD 900 sont interdits.

### **Article A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### a- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou à défaut à une installation conforme à la réglementation en vigueur.

#### b- EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

S'il n'existe pas de réseau collectif ou semi collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère actuellement techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées, avec un dispositif d'épuration agréé, et en rapport avec l'aptitude du sol à l'assainissement.

#### c-EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou dans les canaux d'arrosages.

#### **Article A 5 – la superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée nécessite la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif la surface du terrain d'assise du projet devra être suffisante pour répondre aux contraintes techniques de cette réalisation.

#### **Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RD 900 Cette obligation ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole où la distance est réduite à 25m ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à au moins de 8 m de à l'axe des routes communales.

Les derniers reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

#### **Article A 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public).

#### **Article A 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 5 m.

#### **Article A 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non règlementée.

### **Article A 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 7m.

### **Article A 11 –L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

### **Article A 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Non réglementées.

### **Article A 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementées.

### **Article A 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**Extrait du Rapport de Présentation**  
**Pages 129-137-138**  
**A titre d'information**

« Pour les zones naturelles, les partitions retenues résultent du risque fort pointé par le PPRN, d'un potentiel en matière de production d'énergie renouvelable, d'une affectation non urbaine aux activités touristiques, de la présence d'une construction occupée et bénéficiant d'une affectation autre qu'agricole ou forestière, du caractère forestier ou naturel de la zone.

Zone naturelle	Zone naturelle supportant un risque fort selon le PPRN	Nr
	Zone bénéficiant d'équipements légers destinés à une exploitation touristique (parc accrobranche, aérodrome, centre équestre, parc d'attraction pour enfants...)	Nt
	Bâti, isolé dans la nature, ayant une affectation non agricole et non forestière, ne supportant pas de risque fort ou n'induisant pas de risque fort pour ses occupants (accès situé en zone rouge du PPRN) et dont la commune accepte une extension mesurée.	Nb
	Zone principalement affectée à la biodiversité	N

**Zone N**

Caractéristiques :

- Secteur forestier ;

Objectifs :

- Prendre en compte les risques naturels dans la bande communale sud étudiée par le P.P.R.N;

Règlement :

- Vocation à dominante forestière ;
- Principe de recul par rapport à l'alignement sur rue en fonction d'objectifs de sécurité liés au trafic routier ;
- Principe de discontinuité du bâti ;
- Hauteur : 7 m à l'égout du toit notamment pour limiter les impacts paysagers.
- COS : non règlementé

Zone Nb : extension des constructions autorisée dans la limite de 50m<sup>2</sup> SHON.

Zone Nr : zone supportant un risque fort, les pétitionnaires doivent se rapporter au règlement du PLU et aux contraintes prescrites par le futur PPR.

Zone Nt : zone à caractère touristique, extension limitée des bâtis existants et équipement légers liés au tourisme, au sport et à la nature...»



# Zone N

Dispositions applicables à la zone N

**Il existe trois sous secteur Nb, Nr, Nt.**

## **Article N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone N et Nr:

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles visées à l'article N2;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets autres que ceux de curage des torrents ;
- Le stationnement des caravanes et des campings-cars en dehors des terrains aménagés ;
- Dans les secteurs Nr sont de plus interdits les constructions et installations interdites par le PPRN soumis à l'enquête simultanément avec le PLU.

En Nb : Les constructions nouvelles.

En Nr : Les constructions d'une SHON de plus de 20 m<sup>2</sup>.

## **Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- Les infrastructures liées à l'eau sous réserve d'être nécessaires aux traitements des crues, inondations,....
- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

### Zone Nb

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> SHON et ce une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU;
- Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des maisons d'habitation.

### Zone Nt

- L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> SHON et ce une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU ;
- Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des constructions à vocation touristiques, sportives ;

- Les équipements légers d'une SHON inférieure à 20m<sup>2</sup> sous réserve d'être liés aux activités touristiques, sportives ou nature, d'être démontable et de se situer à moins de 20 mètres d'une construction préexistante.

### **Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès présentant une chaussée de 3 m ;

Les nouveaux accès sur la RD 900 sont interdits.

### **Article N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **a- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou à défaut à une installation conforme à la réglementation en vigueur.

#### **b- EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité devra être obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif.

S'il n'existe pas de réseau collectif ou semi collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère actuellement techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées, avec un dispositif d'épuration agréé, et en rapport avec l'aptitude du sol à l'assainissement.

#### **c-EAUX PLUVIALES**

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou dans les canaux d'arrosages.

### **Article N 5 – la superficie minimale des terrains constructibles**

Si la construction projetée nécessite la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif la surface du terrain d'assise du projet devra être suffisante pour répondre aux contraintes techniques de cette réalisation.

### **Article N 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la RD 900 Cette obligation ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à au moins de 8 m de l'axe des routes communales.

Les derniers reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

#### **Article N 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public).

#### **Article N 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 5m.

#### **Article N 9 – L'emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

#### **Article N 10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 7m.

#### **Article N 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.  
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

#### **Article N 12 – Les obligations en matière de stationnement**

Non réglementées.

#### **Article N 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementées.

#### **Article N 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **TITRE 3 : Liste des emplacements réservés**





## **MODE D'EMPLOI**

Votre terrain est concerné par un emplacement réservé pour une route, un ouvrage public ou un équipement public:

- Vous notez le numéro de cette réserve indiqué sur le plan.
- Vous recherchez dans le tableau ci-après cette référence,
- Le tableau indique la désignation de l'aménagement envisagée sur cet emplacement réservé et la collectivité ou le service public qui a demandé l'inscription au P.L.U.

Il est rappelé que l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule les plans locaux d'urbanisme peuvent:

« ....(8°) Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.... »

Numéro	Bénéficiaire	Destination	Surface en m <sup>2</sup>
1	Département	Elargissement de la RD 900	4 37 14
2	Département	Elargissement de la RD 9	2 44 44
3	Commune	Prolongement d'une voie dans la zone commerciale	8 30
4	Département	Elargissement de la RD 609	21 52