

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CURBANS**

Alpes-de Haute-Provence

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

DOCUMENT PROVISOIRE

PLU initial

Approuvé le : 22 décembre 2008

Révision simplifiée : 03 mai 2012

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal du :

Laurence ALLIX, Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal du :

Laurence ALLIX, Maire



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	15
1. ZONE UA : VILLAGE & HAMEAUX ANCIENS.....	16
2. ZONE UB : HABITAT PÉRIPHÉRIQUE DISCONTINU	19
3. ZONE UC : ZONE RÉSERVÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU RIOU DES MIOUX	22
4. ZONE UCC : ZONE D'ACCUEIL TOURISTIQUE DE TYPE CAMPING-CARAVANAGE – CAMPINGS DE LA CONDAMINE ET DU LAC	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "AU"	28
1. ZONE AUBAE : ZONE À URBANISER PÉRIPHÉRIQUE DE L'USCLAYE, DÉDIÉE À L'HABITATION	29
2. ZONE AUC : ZONE À URBANISER RÉSERVÉE À L'HÉBERGEMENT ET À CERTAINES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU RIOU DES MIOUX.....	32
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	35
1. ZONE A : ZONE RÉSERVÉE À L'AGRICULTURE	36
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	40
1. ZONE N : ZONE NATURELLE PRÉSERVÉE.....	41
ANNEXES.....	46
1. QUELQUES DÉFINITIONS.....	46
2. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	51
3. NUANCIER ENDUIT DE FAÇADE	52

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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.

En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'une autorisation ou déclaration d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le 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 Rural
- le Code Forestier
- le Code de l'Environnement
- le Code du Patrimoine
- le Code du Tourisme
- les droits des tiers issus du Code Civil

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes familles de zones (art. R.123-4) :

- **les zones urbaines (U)**,
- **les zones à urbaniser (AU)**,
- **les zones agricoles(A)**,
- **les zones naturelles et forestières (N)**.

Les zones urbaines : U

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

Ua et **Ub** : Zones d'urbanisation traditionnelle des villages & hameaux, à dominante d'habitation (logement et hébergement), avec commerce et activités de service compatibles avec les zones habitées.

Ua : Zone équipée et agglomérée, à vocation d'habitat dense et continu correspondant aux noyaux urbains anciens (hors village).

- **Ua(v)** : secteur du vieux village de Curbans (ou centre bourg)

Ub : Zone équipée d'extension immédiate à vocation d'habitat, moins dense et plus récente et de lotissements pavillonnaires, correspondant notamment aux hameaux de Rousset, du Pin et aux lotissements de La Fontaine, l'Usclaye, Pré Clos, ...

Ucc : Zone équipée dédiée à l'hébergement touristique de type camping-caravanage, correspondant aux 2 campings existants.

Uc : Zone équipée à vocation d'activité de type restauration, hôtels et autres hébergements touristiques correspondant à l'Itinéraire du Réal, à Riou des Mioux.

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et pouvant être soumises à **conditions préalables** telles que la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (indice "a") et/ou la réalisation préalable des équipements nécessaires à leur viabilisation (voirie, réseaux, ... : indice "e").

Ces zones peuvent donc être urbanisées en une ou plusieurs tranches opérationnelles ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R 151-20 du Code de l'Urbanisme).

AUbae : Zone à urbaniser sous conditions d'aménagement d'ensemble (art. R.151-20 du Code de l'Urbanisme) et d'équipement, dédiée à d'habitation et ayant les caractéristiques de la zone **Ub**. Elle correspond à l'extension du secteur urbain Ub de l'Usclaye.

AUc : Zone à urbaniser de mixité fonctionnelle ou urbaine, dédiée à l'hébergement et à l'activité de service de type tertiaire (hôtel d'entreprises) et d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'habitation. Elle correspond à l'extension du secteur urbain Uc de Riou des Mioux.

Les zones agricoles : A

Il s'agit de zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone agricole la constructibilité est limitée, selon les secteurs, aux seuls besoins de l'activité agricole et de certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aa : Zone agricole préservée où aucune construction n'est possible, sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables et les installations et aménagements techniques agricoles (sans création de surface de plancher),

Ac : Zone agricole constructible pour ce qui est nécessaire à l'agriculture et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables,

Ap : Zone agricole d'intérêt paysager où aucune construction n'est possible sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les zones naturelles : N

Nn : Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, 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.

Nc : Zone d'exploitation des ressources naturelles dédiée à l'exploitation de carrières.

Npv : Zone d'exploitation des ressources naturelles dédiée à la valorisation de l'énergie solaire photovoltaïque.

Ne : Zone naturelle où sont présentes des activités économiques existantes.

ARTICLE 4 – Prise en compte des risques et nuisances

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (...) - Cf. Annexe 54 - Risques.

La commune de **CURBANS** est exposée aux risques naturels d'inondation et crues torrentielles, de mouvements de terrain, de séisme, de retrait et gonflement des argiles, de feu de forêt, de rupture de barrage.

Les autres risques naturels répertoriés sur la commune sont : les feux de forêt, le retrait-gonflement des argiles et la sismicité.

♦ Les pétitionnaires sont invités à vérifier la situation de leur terrain face aux risques au moment de l'établissement de leur projet (Cf. Annexe 54 - Risques).

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

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

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

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

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

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

♦ Sauf disposition contraire au règlement de chaque zone, toute construction, y compris les clôtures, est interdite dans une bande de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

♦ Pour tout projet situé dans un secteur susceptible d'être soumis à des risques, il convient de se référer au **rapport de présentation** (Incidences sur l'environnement - 1. Analyse des incidences - Les risques naturels et à l'**annexe 54 - Risques** pour connaître le ou les risques concernés et éventuellement leur niveau ainsi que des exemples de dispositions techniques (par exemple : surélévation des planchers et ouvertures face aux risques de ruissellement, renforcement des façades exposées aux écoulements en cas de crues/inondations, limitation des entraves aux écoulements aux abords des constructions, ...).

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Conformément à article L.152-4 Code de l'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 :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'urbanisme concernant l'amélioration des performances énergétiques et le confort thermique des constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, 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, dans des limites fixées par décret en Conseil d'Etat n° 2016-802, déroger aux dispositions du règlement relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser la mise en œuvre d'une isolation extérieure en saillie des façades et toitures ainsi qu'une protection solaire en saillie des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des monuments historiques ou au titre des abords, aux immeubles situés dans dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux immeubles protégés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

§.II. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 9 des règlements de chacune des zones peuvent également faire l'objet d'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).

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme au règlement de la zone, l'autorisation d'occupation du sol ne pourra être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec ledit règlement ou qui sont sans effet à son égard.

§.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 9 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 d'habitation existants soumis à l'Article L 151-12 du Code de l'Urbanisme** : Les bâtiments d'habitation existants situés en zone Agricole ou Naturelle peuvent faire l'objet d'extensions mesurées

et d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes, autorisées sous conditions, ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements d'intérêt collectif et 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 4 (hauteurs) et 5 (qualité urbaine, architecturale et paysagère) de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent. Les exhaussements et affouillements liés sont autorisés dans toutes les zones.
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et peut bénéficier de règles alternatives internes, comme le permet l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.
- **Secteurs soumis à l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme** : Cette mesure s'applique soit à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments), soit à des espaces non bâtis d'intérêt paysager à protéger (constructibilité limitée ou inconstructibilité), mettre en valeur ou requalifier. Elle figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, espaces naturels non bâtis), sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.

1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture.

Il peut être dérogé à l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme dans les secteurs également concernés par la servitude d'utilité publique de protection des abords de monuments protégés, après délibération du Conseil Municipal et après avis de l'architecte des bâtiments de France.

2. Concernant les espaces non bâtis, à savoir : Les jardins :

En zone urbaine, certains espaces non bâtis participent à la qualité du cadre de vie et à sa mise en valeur. C'est notamment le cas des **jardins existants à l'Est du village**, qu'ils soient à usage de potager ou de jardin d'agrément. L'ensemble de ces jardins présente un intérêt paysager global et participent de la mise en valeur culturelle et historique du bâti traditionnel situé en amont dont ils sont le prolongement. Afin d'assurer leur conservation, leur constructibilité est limitée aux seuls besoins de leur exploitation. Elle est précisée à l'article 6 du règlement des zones concernées.

- **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. Les zones humides :

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.

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, exhaussements, remblaiement, dépôts divers, quelle que soit leur épaisseur,
2. Les affouillements, drainage,
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,
6. Tous travaux, réalisés en amont de ces zones humides et affectant leur alimentation en eau.

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,
- Aux opérations d'exploitation courante des fonds ruraux sur les parcelles habituellement cultivées, situées en zone agricole.

Les travaux d'entretien sont autorisés mais doivent être menés de façon à conserver ou à permettre la reconstitution des conditions humides du milieu.

2. Les trames vertes et bleues (corridors écologiques) :

Les espaces repérés sur les documents graphiques "trames vertes" et "trames bleues" au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont destinés à préserver les corridors écologiques. Ils sont par conséquent majoritairement inscrits en zones naturelle (Nn) et agricole (A).

Dans les **corridors terrestres (trame verte)**, les constructions, aménagements, installations et usages du sol publics ou privés ne pourront être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à leur fonctionnalité écologique.

- A l'exception des équipements techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif d'une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol, les constructions, aménagements et installations nouvelles, mêmes nécessaires à l'exploitation de la zone, ne devront pas être réalisés dans les corridors écologiques définis aux documents graphiques. En cas d'impossibilité, le maintien de la fonctionnalité du corridor devra être assuré et justifié dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les clôtures qui feraient obstacle à la libre circulation de la faune sont interdites. 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 5 m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100 m de long.
- Les dépôts divers sont interdits dans les corridors.
- 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.

Dans les **corridors aquatiques (trame bleue)**, les règles suivantes s'appliquent, afin de maintenir la fonction de corridor écologique des 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 remblaiements 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.
- Les constructions et installations doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport aux berges des fossés et des canaux et de 10 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.

Dans les **zones à corridors terrestres (trame verte)**, qui renferment un ensemble de structures favorables aux déplacements terrestres de la faune (et notamment des chiroptères) : haies arborescente et arborées, talwegs, ...les règles suivantes s'appliquent, afin de maintenir la fonction de corridor écologique de ces structures :

- 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 « L.151-23 - zones à corridors terrestres ». 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.

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 R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une **délibération du Conseil Municipal en date du 05/12/2022**.

♦ 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 sont 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

défrichage doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

♦ **Archéologique préventive** (décret 2004-490 du 3 juin 2004 et arrêté de préfecture de Région n° 04160-2004 du 11 mai 2004) : La commune de CURBANS comporte une **zone de présomption de prescription archéologique** ([Code du Patrimoine, livre V, chapitre 2, article L. 522-5](#) et **annexe 57** du PLU).

La carte archéologique et documents joints en annexe 57 reflète, sans exhaustivité, l'état des connaissances archéologiques au moment de l'approbation du PLU.

Tout projet de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (DRAC PACA, Service Régional de l'Archéologie, 21-23 Bd du roi René, 13617 Aix-en-Pce) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies au code du patrimoine (livre V, art. R.523-4 et R.523-6).

Hors de cette zone de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements ou les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent saisir le préfet de région afin que soit examiné la susceptibilité de prescriptions archéologiques (Code du Patrimoine, livre V, art. L. 522-4 et R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles PACA (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (livre V, titre III).

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 démolit, 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 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les distances minimales de recul s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ♦ Les débords de toiture sont autorisés au-dessus de 4,50 m de hauteur au-dessus des voies et emprises publiques.

§.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 et véhicules de secours (voir informations à l'Annexe 57) puissent faire demi-tour (aire de retournement).

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 9 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Eau potable

- ◆ Lorsqu'elle est située en zone urbaine équipée U ou AU, toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. A défaut (hors zones U et AU), 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.* Par ailleurs, en cas d'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale (Cf. article L1321-7 du Code de la Santé Publique).

- ◆ 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 120m³ (respect de l'**arrêté préfectoral n°2018-316-037 du 12 novembre 2018** portant Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour le département des Alpes de Haute-provence).

§ .III. Assainissement

1) Eaux usées

L'emplacement des zonages collectifs et non collectif figure en annexe du PLU. Avant toute demande, il convient de se référer à ce plan de zonage d'assainissement.

- ◆ En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur. Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.
- ◆ En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif en vigueur.
- ◆ En zone d'assainissement non collectif, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif en vigueur (SPANC).
- ◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- ◆ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

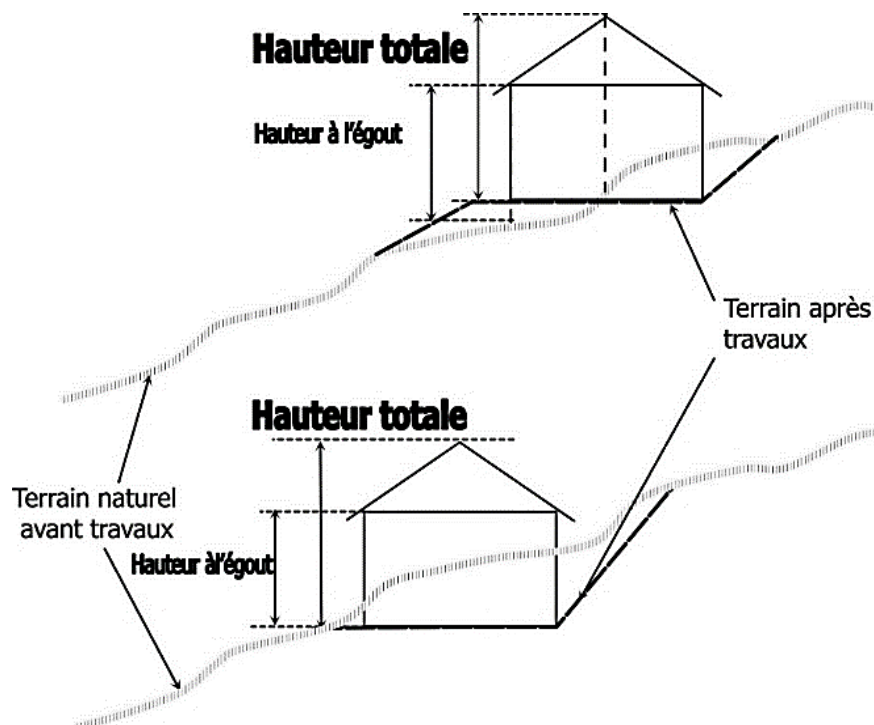
- ◆ Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation de sols et pour assurer la maîtrise des débits d'écoulement/ruissellement des eaux pluviales. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter 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. Au moins 25 % de la surface de chaque unité foncière de plus de 300 m² devra être maintenue perméable ou éco-aménageable.

§ .IV. Autres réseaux

- ◆ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux secs sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau public est déjà souterrain et sauf impossibilité technique.
- ◆ Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.
- ◆ Les coffrets de distribution et autres dispositifs techniques doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures et portails.

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 jonction avec la pente de la toiture ou la partie supérieure de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse).
- ♦ 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.
- ♦ La hauteur n'est pas réglementée pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.



- ♦ Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'urbanisme concernant l'efficacité énergétique et le confort thermique des constructions (voir article 5, § I. ci-avant), une marge de tolérance de 0,50 m est admise dans le cas d'une amélioration des performances énergétiques des constructions existantes avant l'approbation du PLU (isolation de toiture).
- ♦ Les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ne rentrent pas en compte dans le calcul de la hauteur maximale.
- ♦ La hauteur n'est pas réglementée pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou mitoyennes.

Les constructeurs pourront utilement se référer à la **charte architecturale, urbaine et paysagère** annexée au PLU.

- ◆ Par leur architecture et leur implantation, les constructions neuves doivent participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc.

- ◆ Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovants liés par exemple au choix d'une démarche de qualité environnementale des constructions est autorisé sous réserve de respecter le caractère et l'intérêt des sites et des paysages naturels ou urbains et de s'y intégrer.

- ◆ 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 ».

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructeurs peuvent utilement se référer au site internet de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes de Haute-Provence (UDAP 04) www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Paca.

- ◆ 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.

- ◆ En l'absence de règlement local de publicité (RLP), **La publicité, les enseignes et préenseignes publicitaires** doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

- ◆ **L'usage des énergies renouvelables** est encouragé dans le respect des paysages et du patrimoine architectural. **Les capteurs solaires** en toiture, lorsqu'ils sont autorisés, sont posés dans le plan du toit, intégrés ou superposés à la couverture. Ils peuvent également être intégrés au mur de façade (pose verticale), en auvent ou en talus (au sol).

Dans tous les cas, ils doivent s'intégrer à l'aspect général de la construction. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux sont traités anti-reflets.

- ◆ **Les antennes de réception radio-électriques**, notamment paraboliques, doivent être collectives lorsque les constructions comportent plus de deux logements.

Rappel : l'article L 111-16 sur l'utilisation de matériaux renouvelables ou de dispositifs particuliers ne s'applique pas aux immeubles protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, en application de l'article L 111-17 du même Code.

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. Il doit être accessible en toute saison et présenter une pente maximale de 12 % pour les accès non couverts. Chaque place de stationnement aérien ou couvert ne pourra être inférieure à 5 m de long et 2 m de large.

§.I. Dispositions générales

Sauf disposition contraire figurant à l'article 7 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 logements d'habitation, 1 place (couverte ou non) 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 commerce et activité de service, 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
 - Pour les constructions à usage de bureaux, administrations publiques et assimilés, la surface de stationnement est au moins égale à 60 % de la surface de plancher (hors aires de manœuvre) ou 1 place pour 2 emplois, sauf pour les constructions à usage d'enseignement (Ecoles), où il est admis 1 place par classe,
 - 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 par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher" ou 1 place pour 2 emplois,
 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
 - Pour les hébergements hôteliers et touristiques, 1 place par chambre,
 - Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle.
 -

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

- ◆ Ces dispositions sont complétées par celles énoncées à l'article L 151-30 du Code de l'urbanisme et L 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation afférentes aux vélos et aux dispositifs de recharge électrique.

§.II. Dispositions particulières

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

§ III. Exceptions

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

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Sauf disposition contraire figurant à l'article 6 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 non imperméabilisés et les espaces affectés au stationnement peuvent recevoir un traitement minéral. Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs proches des constructions doivent être aménagés et entretenus.

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

♦ En limite d'espace public, les plantations de plus de 2 m de haut doivent respecter un retrait minimal de 2 m de l'alignement du domaine public routier (article R.116-2 du Code de la voirie routière) et ne peuvent empiéter sur le domaine public. L'entretien est à la charge du propriétaire riverain, dont la responsabilité est engagée en cas d'accident. Un élagage d'office, à la charge du propriétaire après mise en demeure, peut être pratiqué.

♦ Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

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

ARTICLE 14 – Prise en compte de l'environnement

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.

Espèces et habitats naturels

Chauve-souris : toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont protégées, car menacées.

Leur protection ne porte pas que sur les espèces elles-mêmes mais s'appliquent également à leurs habitats, c'est-à-dire leurs gîtes, leurs terrains de chasse et leurs corridors de déplacement.

Sur les 36 espèces métropolitaines, 29 sont présentes dans les dans les Alpes de Haute Provence. Pour leur protection, il convient de :

- Maintenir l'accès aux combles des bâtiments, notamment dans les hameaux. Cette mesure doit particulièrement s'appliquer pour les bâtiments techniques (granges, étables, bergeries, hangars, garages, ...) et lors de travaux de rénovation de bâti ancien.
- S'assurer de l'absence de colonies de chauves-souris avant tout travaux concernant les bâtiments,
- S'assurer de l'absence de colonies de chauves-souris avant tout abattage d'arbres de grande taille, sénescents ou présentant des caries, loges de pic, branches creuses, etc.
- Si une colonie est repérée :
 - éviter son dérangement entre Avril et Septembre,
 - mettre en œuvre des solutions pour la préserver la colonie, si nécessaire en se rapprochant d'organismes compétents (voir ci-après).

En cas de doute, pour établir un diagnostic ou pour avoir plus de précisions, se rapprocher d'organismes compétents : Opérateurs Natura 2000 (SMAVD et Syndicat mixte du Massif des Monges), Conservatoire des Espaces Naturels PACA, Association Vesper'Alpes, Groupe Chiroptère de Provence ...).

Insectes sapro-xylophages : plusieurs insectes sapro-xylophages (insectes consommant les bois morts) de valeur patrimoniale notable, et protégés, sont présents sur la commune (Rosalie des Alpes, Lucane cerf-volant). Pour leur protection, il convient de préserver autant que possible les vieux arbres dans les zones forestières et

agricoles, de ne pas enlever systématiquement les arbres morts et surtout de laisser en place les souches et troncs/branches en voie de décomposition.

Rappel à la réglementation 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 rechercher. Si, en dernier recours, 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 aux articles L.411-1 et suivants du code de l'Environnement.

Cette dérogation n'est possible que pour des opérations d'intérêt public majeur.

Titre II :

Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone Ua**Village & hameaux anciens**

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

Elle comprend :

- **des secteurs Ua**, correspondants aux hameaux de La Curnerie et du Château de Rousset,
- **un secteur Ua(v)**, correspondant au vieux village de Curbans.

Sont admises les constructions usuelles des villages destinées à l'habitation (logement, hébergement), à l'activité économique et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec l'habitat.

La servitude de protection L.151-19 du Code de l'urbanisme s'applique sur toute la zone au titre des espaces bâtis et non bâtis (jardins au village) (cf. p 5 & 6 du Titre I).

Certains secteurs sont soumis à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

Ua 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 150 m² par établissement,
- ◆ L'exploitation agricole et forestière,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les terrains de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.

Ua 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières :

- ◆ Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sous réserve qu'elles soient situées au village (centre-bourg), que leur surface de vente n'excède pas 150 m² par établissement, qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire et le commerce de gros, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'habitat,
- ◆ Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables à la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que soit garanti la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'ICPE existantes, non indispensables ou incompatibles avec le caractère de la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ Tout projet de démolition est soumis à permis de démolir.

Ua 3 – Mixité fonctionnelle et sociale :

- ◆ Sont autorisées sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, sous réserve qu'elles soient situées au village (centre-bourg) et que leur surface de vente n'excède pas 150 m² par établissement,
- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire et le commerce de gros, dans la limite de 150 m² de surface de plancher (cf. **Ua 2**).

Ua 4 – Volumétrie et implantation des constructions :

4.1. Volumétrie : unitaire, simple, avec, pour les constructions principales, le faîtage dans le sens dominant des faîtages voisins et/ou parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 2 m maximum de celui-ci, sans excéder 15 m de profondeur par rapport à cet alignement.

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

Lorsque des marges de recul sont portées sur le document graphique elles se substituent à l'alignement.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales aboutissant à la voie : les constructions doivent s'implanter soit sur limites séparatives, en ordre continu, soit sur une seule limite séparative latérale à condition que le retrait par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égal à 4 m et à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.4. Implantation par rapport aux autres limites séparatives et aux limites de fond de parcelle : au-delà de la bande des 15 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.5. Hauteur relative : La hauteur à l'égout des constructions ne peut excéder la moyenne des hauteurs à l'égout des constructions mitoyennes ou immédiatement voisines avec une tolérance de 1 m en plus ou en moins, sans excéder 10 m au total.

En secteur Ua(v), la hauteur à l'égout de toiture n'excède pas de plus de 0,50 mètre la hauteur des égouts de toiture des constructions immédiatement voisines.

Les surélévations à l'égout ou au faîtage sont interdites. Toutefois, une augmentation des hauteurs pourra exceptionnellement être autorisée sur avis de l'architecte des bâtiments de France en fonction de l'intérêt patrimonial de l'ensemble du quartier ou de la rue auxquels appartient la construction, notamment pour permettre l'aménagement et l'amélioration des performances énergétiques des derniers étages et des combles.

La surélévation doit alors respecter les règles des constructions nouvelles.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur sur rue des constructions (construction neuve ou extension) s'harmonise également avec la hauteur moyenne des façades de la rue sur l'alignement concerné par le projet, afin de contribuer au maintien de l'homogénéité de la ligne de débord des toitures et de conserver la continuité générale du front bâti.

La hauteur à l'égout de toiture des **abris de jardin** ne doit pas excéder 2,60 m.

4.6. Emprise au sol & densité : l'emprise maximale des constructions principales ne doit pas excéder 15 m de profondeur depuis l'alignement.

L'emprise au sol des abris de jardins autorisés est limitée à 12 m².

Ua 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et l'aspect des matériaux. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexée au PLU.

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention ou du bâti sont prises en compte et préservées, un projet de construction affirmant un caractère contemporain, le recours à des matériaux contemporains ou renouvelables, ainsi qu'à leurs techniques de mise en oeuvre peuvent être autorisés.

Est notamment interdit, en secteur Ua(v) tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, etc.).

5.1. Terrassements : Les constructions s'adaptent au terrain naturel. Les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,00 m. Les murs de soutènement et parapets sont en maçonnerie traditionnelle ou en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. En secteur Ua(v) les enrochements sont interdits. Sinon, ils sont limités à l'appareillage de blocs d'un volume égal ou inférieur à 0,5 m³. Les appareillages cyclopéens sont interdits.

Les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80 mètres de hauteur.

Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : Les toitures principales sont à double pan. Les pentes uniques sont admises adossées à un mur dominant. Les pentes de toit sont comprises entre 27 et 33 %.

Les extensions ont les mêmes pentes que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Sauf en secteur Ua(v), les toitures terrasses accessibles sont autorisées associées au bâti principal, dans la limite de 15 % de la surface de toiture.

Les couvertures en tuile canal sont à privilégier. Les génoises sont à exécuter dans la tradition avec de la tuile canal. Les teintes de tuiles sont traditionnelles au village (ocre-rouge nuancé ou teintes similaires). Les tuiles mécaniques sont à éviter ainsi que les croupes et demi-croupes. L'ardoise, la tôle, le bac-acier et la fibre-ciment sont interdits.

Les ouvertures en toiture sont, de préférence, dans le plan du toit.

En secteur Ua(v), les toitures-terrasses peuvent être autorisées sous conditions d'aspect (intégration architecturale et paysagère dans le contexte existant) et sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Elles peuvent être végétalisées.

Les terrasses en toiture (de type tropézienne) sont interdites car elles rompent l'harmonie des couvertures traditionnelles en tuiles qui constituent une des caractéristiques du village de Curbans.

En cas de nécessité technique justifiée (restauration d'une couverture de typologie contemporaine existante, extension modérée d'une couverture existante), l'utilisation d'un matériau identique à celui de la toiture existante est admise.

Les couvertures sont en tuile de terre cuite afin de préserver l'harmonie générale des couvertures.

Pour les toits en tuiles canal, les rives sont en tuiles de courant, débordantes. Les faitages et les rives sont bâtis au mortier. Les sous-toitures ne sont pas visibles en rives et à l'égout.

En cas de réhabilitation ou réfection des constructions, un débord de toit est maintenu ou créé, sans être inférieur à 0,30 mètre. Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec notamment un respect des angles tournants. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Les ouvrages d'étanchéité (abergements, solins, etc.) sont réalisés en plomb ou en zinc.

5.3. Façades : elles sont principalement d'aspect maçonné enduit ou en pierre apparente. Les enduits sont en harmonie avec l'existant, jetés-grattés, frotassés fin, badigeonnés ou à pierre vue. Les parements en matériaux d'imitation, peu qualitatifs, sont à éviter. Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (bandeaux, encadrements, corniches, génoises, etc.).

Un nuancier est proposé en annexe.

En secteur Ua(v), Les murs existants dont les pierres n'étaient pas destinées à être vues ou qui sont de mauvaise qualité sont enduits. Les enduits ne sont pas en saillie par rapport à la pierre vue (chaînes d'angle ou encadrements de baies).

Les enduits couvrants sont au sable naturel ou de préférence teintés dans la masse, frotassés fin, sans traces apparentes de laitance. Les badigeons de chaux sont colorés par des terres, ocres ou oxydes.

Les supports en ciment peuvent recevoir une eau-forte au ciment ou une peinture minérale. Les placages extérieurs sur maçonnerie sont exclus.

Exceptionnellement, le rejointoiement à pierres vues peut être autorisé. Dans ce cas, il est largement beurré, sans joint en creux ni saillie, de teinte en harmonie avec les immeubles voisins.

Les parements de façade doivent rester dans les teintes des sables locaux : beige, terre de Sienne, terre d'Ombre, et retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier, d'origine naturelle, afin de conserver l'harmonie générale du village.

Le ravalement de la façade sera l'occasion d'éliminer des éléments parasites. Les réseaux sont intégrés à la modénature de façade de façon la plus discrète possible :

- Les descentes d'eaux usées doivent être intégrées à l'intérieur du bâtiment,
- Les climatiseurs, pompes à chaleur, ventilateurs, etc. doivent être intégrés à la façade ou aux pieds de façade (encastrement ou habillage métallique ou bois).

Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décors, génoises, encadrements et bandeaux en maçonnerie ou en pierre, appuis de baie, etc.), ces derniers devront être conservés ou restitués.

Les éléments de décors anachroniques ou déplacés, sans relation avec la façade (tels les rangs de tuiles façon « sourcils sur les fenêtres », auvents/marquises en tuiles sur les portes d'entrée, les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens, les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées sont interdits.

5.4. Percements & menuiseries : Les percements existants sont à conserver. Les ouvertures sont plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et des fenêtres dont la diagonale est inférieure à 1 m.

Les menuiseries sont de facture simple, à un ou deux battants, en harmonie avec les teintes traditionnelles. de préférence, en bois, de teinte bois naturel, bois sombre.

Les volets sont pleins ou persiennés, battants voire coulissants.

Un nuancier est proposé en annexe.

En secteur Ua(v), les teintes sont traditionnelles, en harmonie avec celles présentes dans le village. Le noir est proscrit. Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf au dernier niveau (grenier, attique) et éventuellement au rez-de-chaussée (si non dédié à l'habitation).

Les menuiseries, y compris celles des baies vitrées, sont de préférence en bois.

Les menuiseries existantes (volets bois, volets persiennés bois ou métalliques, châssis, portes d'entrées, portes anciennes de garage et de remise ou de commerce) en état de conservation sont conservées et restaurées, sinon restituées selon un modèle identique à l'origine.

Concernant les volets, portes d'entrée, portes-fenêtres et portes des annexes, seuls sont autorisés :

- Les volets bois sur cadre ou de type dauphinois. Les traverses ou écharpes en Z sont prohibées.
- Les portes d'entrée bois ou présentant un parement bois, de teinte naturelle ou peintes.
- Les portes de garage en bois ou présentant un parement bois. Leur teinte sera identique à celle des volets.

5.5. Clôtures : Lorsqu'elles sont totalement ou partiellement maçonnées (mur bahut), elles sont de facture similaire à celle de la façade de la construction principale ou à celles des murs de clôture adjacents. Sinon, elles sont en bois ou en métal de teinte naturelle ou sombre et peuvent être doublée d'une haie vive d'essences locales mélangées.

Les dispositifs occultants la vue depuis l'espace public (type bâche plastique, panneaux PVC ou canisses) sont proscrits.

Les murs de clôture existants peuvent être restaurés à l'identique.

Les portails sont simples, de préférence à deux battants et ne dépassent pas la hauteur de la clôture et respectent la typologie architecturale haut provençale (éviter les portails monumentaux étrangers à la région).

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie n'est pas visible depuis l'espace public.

L'ouverture des portails doit se faire vers l'intérieur de la parcelle et non sur la voie publique.

5.6 Abris de jardin : Les toitures sont simples, à un ou deux pans. Les pentes ne sont pas règlementées. Les couvertures sont en tuile canal ou romane, dans les teintes traditionnelles du village. Les tuiles mécaniques sont à éviter. La tôle, le bac-acier et la fibre-ciment sont interdits.

5.6. Equipements divers : Les panneaux solaires sont admis dans le plan du toit, intégrés à la couverture, en façade ou encore posés au sol.

Les antennes de réception/émission radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives sur les immeubles de plus de deux logements.

Les équipements techniques (boîtiers, ...) doivent être intégrés au support (encastrement, ou dissimulation).

Les autres conduites d'évacuation (d'eaux usées, etc.) ne doivent pas être apparentes en façade.

En secteur Ua(v), Les gouttières et descentes d'eau pluviale sont en zinc ou cuivre, placées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite. Les dauphins (pieds de descente) sont droits, en fonte peinte ton rouille ou de la même teinte que la façade.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture ou en façade, incompatible avec l'intérêt et la préservation des paysages et sites remarquables, est interdite afin de préserver l'harmonie des toitures et façades existantes.

Les conduits de cheminées et les souches sont droits, enduits de la même teinte que les façades.

Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes sont de préférence entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition de la devanture et de la façade ou dissimulés.

La couleur du revêtement intérieur **des piscines, bassins** et dispositifs de protection est de couleur sable, gris ou beige.

5.7. Performances énergétiques et environnementales : l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments autorise une dérogation aux règles d'implantation dans la limite de 0,30 m (articles AUc 4.2. et AUc 4.3.).

Ua 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'article 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les jardins à l'Est du village participent de la mise en valeur culturelle et historique du bâti traditionnel dont ils sont le prolongement. Ils sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'assurer leur conservation, leur constructibilité est limitée aux seuls besoins de leur utilisation (jardin potager ou d'agrément). Les abris existants à la date d'approbation du PLU peuvent être restaurés à l'identiques, sans changement de destination.

Les citernes ou dispositifs de stockage similaires sont soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction, soit dissimulés.

Ua 7 – Stationnement :

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) ne s'applique pas.

1 place par logement et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher dédiée à l'activité économique.

L'obligation de créer des stationnements n'est pas applicable dans le cadre de **la réhabilitation du bâti existant**. Cependant, le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

S'il ne peut être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut l'être soit sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, soit en justifiant de l'acquisition de places de stationnement ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, public ou privé (cf. L.151-33 & R.431-26 du Code de l'Urbanisme). La demande doit alors justifier de la réalisation ou de la jouissance des surfaces de stationnement demandées.

Un traitement de sol perméable est à privilégier.

Ua 8 – Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés :

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Ua 9 – Desserte des terrains par les réseaux :

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique dès qu'il existe. Les infrastructures nécessaires à ce raccordement doivent être réalisées en conséquence de cette prévision. Elles sont enterrées, encastrées ou dissimulées.

2. Zone Ub

Habitat périphérique discontinu

Caractère dominant de la zone : zone équipée d'extension immédiate ou de développement urbain, à vocation d'habitat, moins dense que la zone Ua, aux constructions en ordre discontinu et plus récentes, correspondant aux lotissements et aux hameaux de Rousset et du Pin.

Sont admises les constructions usuelles des villages et zones de développement urbain destinées à l'habitation (logement, hébergement), à certaines activités économiques et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec l'habitat.

Certains secteurs sont soumis à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

Ub 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits :

- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est supérieure à 150 m² par établissement,
- ◆ L'exploitation agricole et forestière,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les terrains de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.

Ub 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières :

- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire et le commerce de gros, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les constructions dédiées au stationnement public couvert de plus de 500 m² d'emprise au sol ou de plus de 1000 m² de bureaux, à condition d'intégrer un dispositif de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation favorisant la perméabilité, l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
- ◆ Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'habitat,
- ◆ Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables à la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que soit garanti la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'ICPE existantes, non indispensables ou incompatibles avec le caractère de la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liées aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

Ub 3 – Mixité fonctionnelle et sociale :

- ◆ Sont autorisées les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire, le commerce de gros, l'artisanat et commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, (cf. **Ub 2**).

Ub 4 – Volumétrie et implantation des constructions :

4.1. Volumétrie : Privilégier les constructions simples, d'un seul tenant, au volume allongé (rectangulaire), avec faitage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau, d'une hauteur maximale de trois niveaux (R+2). Eviter les formes complexes peu favorable à la mitoyenneté (Cf. **charte architecturale urbaine et paysagère** annexée au PLU).

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement de toutes les voies.

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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 4 m et à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.4. Hauteur maximum : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes non intégrées au volume des constructions principales ne pourra excéder 3,50 m.

Ub 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et l'aspect des matériaux. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les constructeurs pourront utilement se référer à la **charte architecturale, urbaine et paysagère** annexée au PLU.

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : Les constructions s'adaptent au terrain naturel. Les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,00 m. Les murs de soutènement sont en maçonnerie traditionnelle ou mixtes (pierre et bois). Les enrochements sont limités à l'appareillage de blocs d'un volume égal ou inférieur à 0,5 m³. Les appareillages cyclopéens sont interdits. Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : Les toitures principales sont à double pan. Les pentes uniques sont admises adossées à un mur dominant. Les toitures à quatre pans sont à éviter ainsi que les croupes et demi-croupes. Les pentes de toit sont comprises entre 27 et 33 %.
Les extensions ont les mêmes pentes que le bâtiment dont elles constituent l'extension.
Les toitures terrasses sont autorisées associées au bâti principal, dans la limite de 25 % de la surface de toiture.
Les couvertures en tuile canal ou romane fortement galbée sont à privilégier. Les teintes de tuiles sont traditionnelles (ocre-rouge nuancé ou teintes similaires). L'ardoise, la tôle, le bac-acier et la fibre-ciment sont interdits.

5.3. Façades : elles sont principalement d'aspect maçonné. Les enduits sont en harmonie avec l'existant. Les parements de façade peuvent également être en pierre apparente ou à pierre vue. Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (bandeaux, encadrements, corniches, génoises, etc.). **Un nuancier** est proposé en annexe.

5.4. Percements & menuiseries : Les menuiseries sont de facture simple, en harmonie avec les teintes traditionnelles. Les volets pleins ou persiennés, battants ou coulissants, sont à privilégier. **Un nuancier est proposé en annexe.**

5.5. Clôtures : Lorsqu'elles sont totalement ou partiellement maçonnées (mur bahut), elles sont de facture similaire à celle de la façade de la construction principale ou à celles des murs de clôture adjacents. Sinon, elles sont en bois ou en métal de teinte naturelle ou sombre et peuvent être doublée d'une haie vive d'essences locales mélangées.
Les dispositifs occultants la vue depuis l'espace public (type bâche plastique, panneaux PVC ou canisses) sont proscrits.
Les murs de clôture existants peuvent être restaurés à l'identique.

Les portails sont simples, de préférence à deux battants et ne dépassent pas la hauteur de la clôture et respectent la typologie architecturale haut provençale (éviter les portails monumentaux étrangers à la région).

Dans le cas de portail coulissant, la machinerie n'est pas visible depuis l'espace public.

L'ouverture des portails doit se faire vers l'intérieur de la parcelle et non sur la voie publique.

5.6. Equipements divers : Les panneaux solaires sont admis dans le plan du toit, intégrés à la couverture, en façade ou encore posés au sol.

Les antennes de réception/émission radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives sur les immeubles de plus de deux logements.

Les équipements techniques (boîtiers, ...) doivent être intégrés au support (encastrement, ou dissimulation).

5.7. Performances énergétiques et environnementales : l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments autorise une dérogation aux règles d'implantation dans la limite de 0,30 m (articles Ub 4.2. et Ub 4.3.).

Ub 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'article 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Ub 7 – Stationnement :

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

2 places par logement de plus de 60 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher dédiée à l'activité économique.

S'il ne peut être assuré sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut l'être soit sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, soit en justifiant de l'acquisition de places de stationnement ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation, public ou privé (cf. L.151-33 & R.431-26 du Code de l'Urbanisme). La demande doit alors justifier de la réalisation ou de la jouissance des surfaces de stationnement demandées.

Ub 8 – Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés :

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Ub 9 – Desserte des terrains par les réseaux :

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique dès qu'il existe. Les infrastructures nécessaires à ce raccordement doivent être réalisées en conséquence de cette prévision.

3. Zone Uc**Zone réservée aux activités économiques du Riou des Mioux**

Caractère dominant de la zone : zone équipée à vocation d'activité de type restauration, hôtels et autres hébergements touristiques, avec logement de fonction.

Certains secteurs sont soumis à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

Uc 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits :

- ◆ Le logement et l'hébergement, à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage, dans les conditions fixées aux articles Uc 2 et Uc 4,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Uc 2,
- ◆ L'exploitation agricole et forestière,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les terrains de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Uc 2,
- ◆ Les changements de destination ne répondant pas à la vocation de la zone.

Uc 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières :

- ◆ Les activités de restauration, hôtels et autres hébergements touristiques,
- ◆ Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables à la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que soient garanties la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'ICPE existantes, non indispensables ou incompatibles avec le caractère de la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

Uc 3 – Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet.

Uc 4 – Volumétrie et implantation des constructions :

4.1. Volumétrie : simple, avec faîtage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau (Cf. Charte architecturale urbaine et paysagère annexée au PLU).

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement de toutes les voies sauf de la RD4 pour laquelle cette distance est portée à 15 m.

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.

4.5. Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 4 m et à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.3. Hauteur maximum : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit.

4.4. Surfaces, volumes et densités : Les logements de fonction autorisés sont limités comme suit :

Un logement par activité économique, intégré au bâtiment d'activité avec surface de plancher inférieure ou égale à la surface totale des bâtiments d'activités sans pouvoir dépasser 150 m².

Uc 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et l'aspect des matériaux. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les constructeurs pourront utilement se référer à **la charte architecturale, urbaine et paysagère** annexée au PLU.

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : Les constructions s'adaptent au terrain naturel. Les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,00 m. Les murs de soutènement sont en maçonnerie traditionnelle ou mixtes (pierre et bois). Les enrochements sont limités à l'appareillage de blocs d'un volume égal ou inférieur à 0,5 m³. Les appareillages cyclopéens sont interdits.
Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : Les pentes de toit sont comprises entre 27 et 33 %.

Les toitures terrasses associées au bâti principal sont autorisées dans la limite où elles ne sont pas dominantes.

Les couvertures en tuile canal ou romane fortement galbée sont à privilégier (hors toitures-terrasses). Les teintes de tuiles sont traditionnelles (ocre-rouge nuancé ou teintes similaires). L'ardoise, la tôle, le bac acier et la fibre-ciment sont interdits.

5.3. Façades : elles sont principalement d'aspect maçonné. Les enduits sont en harmonie avec l'existant, jetés-grattés, frottés, badigeonnés ou à pierre-vue. **Un nuancier** est proposé en annexe du présent règlement. Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (bandeaux, encadrements, corniches, etc.).

5.4. Percements & menuiseries : Les menuiseries sont de facture simple, en harmonie avec les teintes traditionnelles. Les volets pleins ou persiennés, battants ou coulissants, sont à privilégier.

5.5. Clôtures : Lorsqu'elles sont totalement ou partiellement maçonnées (mur bahut), elles sont de facture similaire à celle de la façade de la construction principale ou à celles des murs de clôture adjacents. Sinon, elles sont en bois ou en métal de teinte naturelle ou sombre.

L'ouverture des portails doit se faire vers l'intérieur de la parcelle et non sur la voie publique.

5.6. Equipements divers : Les panneaux solaires sont admis dans le plan du toit, intégrés à la couverture, en façade ou encore posés au sol.

Les antennes de réception/émission radio-électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives sur les immeubles de plus de deux logements.

Les enseignes, stores, bannes et devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Ils ne doivent pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée ou le plancher haut du local de l'activité ou encore la hauteur de la clôture (si posés sur clôture).

5.7. Performances énergétiques et environnementales : l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments autorise une dérogation aux règles d'implantation dans la limite de 0,30 m (articles AUc 4.2. et AUc 4.3.).

Uc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :

L'article 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Uc 7 - Stationnement :

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Uc 8 - Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés :

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Uc 9 - Desserte des terrains par les réseaux :

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique dès qu'il existe. Les infrastructures nécessaires à ce raccordement doivent être réalisées en conséquence de cette prévision.

4. Zone Ucc

Zone d'accueil touristique de type camping-caravanage – campings de La Condamine et du Lac

Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée à l'accueil et à l'hôtellerie touristique de plein air, de type camping-caravanage.

L'hébergement dans les campings est temporaire et ne peut être transformé en hébergement permanent. Il a vocation à être démonté ou démoli à la suite de la cessation de l'activité d'accueil touristique.

Certains secteurs sont soumis à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

Ucc 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits

- ◆ Les constructions d'habitation, sauf les logements de fonction ou de gardiennage strictement nécessaires,
- ◆ L'hébergement touristique collectif ou individuel ne correspondant pas à la définition d'un camping ou d'un PRL,
- ◆ L'exploitation agricole et forestière,
- ◆ Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes, les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ◆ Le changement de destination des bâtiments existants non conformes à la vocation de la zone,

Ucc 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières

- ◆ Le camping-caravanage sous gestion hôtelière,
- ◆ Les constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- ◆ Les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à la protection contre les risques naturels.

Ucc 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Ucc 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie : les constructions doivent présenter une volumétrie simple et compacte.

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de 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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 4 m et à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.4. Hauteur maximum : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes non intégrées au volume des constructions principales ne pourra excéder 3,50 m. Non règlementée pour les superstructures techniques.

Ucc 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

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

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : les constructions s'adaptent au terrain naturel. 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 ou en bois. Les soutènements sont limités à 1,00 m de hauteur. Les enrochements sont autorisés à condition d'être calibrés et appareillés (blocs d'au plus égal à environ 0,5 m³).

Les soubassements, plots et ancrages de fondation ou support des constructions légères de loisirs sont intégrés à l'architecture de la construction (unité d'aspect, rétablissement du profil naturel du terrain).

Architecture générale des constructions et installations :

5.2. Les Toitures sont à un ou plusieurs pans, de teinte ocre-rouge, brun-rouge ou gris clair ou sous forme de toiture-terrasse. Dans ce cas elles sont, de préférence, végétalisées.

5.3. En Façade, les blancs et les teintes claires, très visibles dans le paysage, sont à éviter. Les revêtements de teintes naturelles ou « neutres » (tels que d'aspect bois naturel ou patiné) doivent être majoritaires.

5.4. Les garde-corps, terrasses, escaliers, rampes, auvents, etc. doivent être traités dans la même facture que les façades et de manière sobre et discrète, à l'exception des éléments temporaires amovibles.

5.5. Les clôtures, lorsqu'elles sont nécessaires, sont réalisées en harmonie avec l'environnement aménagé. Elles sont réalisées en bois et/ou en métal, avec ou sans mur bahut.

5.6. Equipements divers : Les panneaux solaires sont admis dans le plan du toit, intégrés à la couverture, en façade ou encore posés au sol.

Les enseignes, stores, bannes et devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Ils ne doivent pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée ou le plancher haut du local de l'activité ou encore la hauteur de la clôture (si posés sur clôture).

5.7. Performances énergétiques et environnementales : l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments autorise une dérogation aux règles d'implantation dans la limite de 0,30 m (articles AUc 4.2. et AUc 4.3.).

Ucc 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'article 13 des Dispositions Générales (Titre I) ne s'applique pas.

- ◆ Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales ou champêtres.
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.
- ◆ Afin d'assurer l'insertion paysagère, les bandes boisées et bosquets d'essences variées, en rapport avec le site naturel, sont préférables aux alignements plantés et aux haies monospécifiques.

Ucc 7 – Stationnement

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) ne s'applique pas.

- ◆ Cependant, le stationnement doit être obligatoirement réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération et correspondre aux besoins de celle-ci.
- ◆ Les aires de stationnement sont intégrées à la trame paysagère générale ainsi que le mobilier urbain (signalétique, éclairage, balisage, etc.) et les circulations.

Ucc 8 – Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Ucc 9 – Desserte des terrains par les réseaux

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique dès qu'il existe. Les infrastructures nécessaires à ce raccordement doivent être réalisées en conséquence de cette prévision.

Titre III :

Dispositions applicables aux zones urbaines "AU"

3

1. Zone AUbae

Zone à urbaniser périphérique de l'Usclaye, dédiée à l'habitation

Caractère dominant de la zone : zone à ouvrir à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

Sont admises les constructions usuelles des villages (logement, hébergement, certaines activités économiques et équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'habitat).

L'indice « a » (AUbae) caractérise la zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone, sans délaissé.

L'indice « e » (AUbae) caractérise le secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise à niveau d'équipements publics d'assainissement.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à conditions préalables exposées dans le dossier 3 du PLU – « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », orientations avec lesquelles son aménagement doit être **compatible**.

La zone est soumise à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

AUb 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits

- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire et le commerce de gros, autres que celles visées à l'article AUb,
- ◆ L'exploitation agricole et forestière,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les terrains de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation.

AUb 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières

- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire et le commerce de gros, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'habitat,
- ◆ Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables à la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que soit garanti la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'ICPE existantes, non indispensables ou incompatibles avec le caractère de la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

Les usages du sol énoncés ci-avant ne sont admis qu'en cohérence avec le schéma d'aménagement d'ensemble figurant aux orientations d'aménagement et de programmation (sous-dossier 3), sous forme d'opération d'ensemble et s'ils respectent les conditions de densité minimale de logement fixées dans l'OAP correspondante et rappelées ci-après :

La zone concernée est la suivante :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Surface aménageable (ha)	Surface nette constructible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possible	Densité brute de logements/ha	Nombre mini. de logements
1	Aubae	L'Usclaye	0,76	0,76	0,63	Toute la zone	1	12	12

Les conditions de réseaux (VRD) pour le secteur AUbae sont les suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Conditions d'équipements (indice "e")
1	AUbae	L'Usclaye	Oui – capacité suffisante de la STEP de la Curnerie

AUb 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées, comme en zone Ub, les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire et le commerce de gros, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

AUb 4 – Volumétrie et implantation des constructions :

4.1. Volumétrie : privilégier les constructions simples, d'un seul tenant, au volume allongé (rectangulaire), avec faitage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau, d'une hauteur maximale de trois niveaux (R+2). Eviter les formes complexes peu favorable à la mitoyenneté (Cf. **charte architecturale urbaine et paysagère** annexée au PLU).

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement de toutes les voies.

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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 4 m et à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.4. Hauteur maximum : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit. La hauteur totale des annexes non intégrées au volume des constructions principales ne pourra excéder 3,50 m.

AUb 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et l'aspect des matériaux. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les constructeurs pourront utilement se référer à **la charte architecturale, urbaine et paysagère** annexée au PLU.

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : Les constructions s'adaptent au terrain naturel. Les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,00 m. Les murs de soutènement sont en maçonnerie traditionnelle ou mixtes (pierre et bois). Les enrochements sont limités à l'appareillage de blocs d'un volume égal ou inférieur à 0,5 m³. Les appareillages cyclopéens sont interdits.
Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : Les toitures principales sont à double pan. Les pentes uniques sont admises adossées à un mur dominant. Les toitures à quatre pans sont à éviter ainsi que les croupes et demi-croupes. Les pentes de toit sont comprises entre 27 et 33 %.

Les extensions ont les mêmes pentes que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Les toitures terrasses sont autorisées associées au bâti principal, dans la limite de 25 % de la surface de toiture.

Les couvertures en tuile canal ou romane fortement galbée sont à privilégier. Les teintes de tuiles sont traditionnelles (ocre-rouge nuancé ou teintes similaires). L'ardoise, la tôle, le bac-acier et la fibre-ciment sont interdits.

5.3. Façades : elles sont principalement d'aspect maçonné. Les enduits sont en harmonie avec l'existant, jetés-grattés, frotassés, badigeonnés ou à pierre-vue. **Un nuancier** est proposé en annexe du présent règlement. Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (bandeaux, encadrements, corniches, etc.).

5.4. Percements & menuiseries : Les menuiseries sont de facture simple, en harmonie avec les teintes traditionnelles. Les volets pleins ou persiennés, battants ou coulissants, sont à privilégier.

5.5. Clôtures : Lorsqu'elles sont totalement ou partiellement maçonnées (mur bahut), elles sont de facture similaire à celle de la façade de la construction principale ou à celles des murs de clôture adjacents. Sinon, elles sont en bois ou en métal de teinte naturelle ou sombre.

L'ouverture des portails doit se faire vers l'intérieur de la parcelle et non sur la voie publique.

5.6. Equipements divers : Les panneaux solaires sont admis dans le plan du toit, intégrés à la couverture, en façade ou encore posés au sol.

Les antennes de réception/émission radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives sur les immeubles de plus de deux logements.

5.7. Performances énergétiques et environnementales : l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments autorise une dérogation aux règles d'implantation dans la limite de 0,30 m (articles Ub 4.2. et Ub 4.3.).

AUb 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les articles 6 & 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'appliquent.

AUb 7 – Stationnement

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

AUb 8 – Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

AUb 9 – Desserte des terrains par les réseaux

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique dès qu'il existe. Les infrastructures nécessaires à ce raccordement doivent être réalisées en conséquence de cette prévision.

2. Zone AUc

Zone à urbaniser réservée à l'hébergement et à certaines activités économiques du Riou des Mioux

Caractère mixte de la zone : zone à urbaniser à vocation d'hébergement pour personnes âgées, hébergement hôtelier, d'activité de type tertiaire (hôtel d'entreprises) et d'équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'hébergement, correspondant au secteur de Riou des Mioux.

La zone est soumise à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

AUc 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits :

- ◆ Le logement, à l'exception des logements de fonction ou de gardiennage, dans les conditions fixées aux articles AUc 2 et AUc 4.5,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUc 2,
- ◆ L'exploitation agricole et forestière,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et garages collectifs de caravanes,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les terrains de camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article AUc 2,
- ◆ Les changements de destination ne répondant pas à la vocation de la zone.

AUc 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières :

- ◆ Les équipements d'intérêt collectif et services publics de santé et d'action sociale et ceux nécessaires au fonctionnement de la zone, à condition d'être compatibles avec l'hébergement,
- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire, le commerce de gros dans la limite de 250 m² de surface de plancher (cf. **AUc 3**), à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- ◆ Les bureaux,
- ◆ L'hébergement hôtelier et les activités de restauration,
- ◆ Les logements de fonction ou de gardiennage dans la limite de 100 m² de surface de plancher par activité, à condition qu'il soit indispensable et qu'il soit intégré au bâtiment d'activité.
- ◆ Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables à la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que soient garanties la salubrité et la sécurité publique.
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

Les usages du sol énoncés ci-avant ne sont admis qu'en cohérence avec le schéma d'aménagement d'ensemble figurant aux orientations d'aménagement et de programmation (sous-dossier 3), au fur et à mesure de l'équipement du secteur.

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Surface aménageable (ha)	Surface nette constructible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre d'opérat° possible	Densité brute minimale (nombre de logements/ha)	Nombre mini. de logements
1	Aubae	L'Usclaye	2,13	2,13	1,77	-	3	Zone mixte	Zone mixte

AUc 3 – Mixité fonctionnelle et sociale :

Sont autorisées certaines activités économiques compatibles avec l'habitation :

- ◆ Les activités industrielles et d'entrepôt des secteurs secondaire et tertiaire, le commerce de gros dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- ◆ Les bureaux,
- ◆ L'hébergement hôtelier et les activités de restauration,
- ◆ Le logement de fonction ou de gardiennage dans la limite de 100 m² de surface de plancher par activité, à condition qu'il soit indispensable et qu'il soit intégré au bâtiment d'activité.

AUc 4 – Volumétrie et implantation des constructions :

4.1. Volumétrie : simple, avec faîtage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau (Cf. Charte architecturale urbaine et paysagère annexée au PLU).

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement de toutes les voies sauf de la RD4 pour laquelle cette distance est portée à 15 m.

Lorsque des marges de recul sont portées sur le document graphique, elles se substituent 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.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter sur limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 4 m et à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Les débords de toiture corniches, balcons, etc. de moins d'un mètre ne sont pas pris en compte.

4.4. Hauteur maximum : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit.

4.5. Surfaces, volumes et densités : Les logements de fonction autorisés sont limités comme suit :
quantité : 1 par activité économique, intégré au bâtiment d'activités,
surface de plancher inférieure ou égale à la surface totale des bâtiments d'activités sans pouvoir dépasser 100 m².

AUc 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions :

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et l'aspect des matériaux. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Les constructeurs pourront utilement se référer à la charte architecturale, urbaine et paysagère annexée au PLU (recommandations).

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : Les constructions s'adaptent au terrain naturel. Les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,00 m. Les murs de soutènement sont en maçonnerie traditionnelle ou mixtes (pierre et bois). Les enrochements sont limités à l'appareillage de blocs d'un volume égal ou inférieur à 0,5 m³. Les appareillages cyclopéens sont interdits.
Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : Les pentes de toit sont comprises entre 27 et 33 %.

Les toitures terrasses associées au bâti principal sont autorisées dans la limite où elles ne sont pas dominantes. Les croupes et demi-croupes sont interdites.

Les couvertures sont en tuile canal ou romane, dans les teintes traditionnelles au village. L'ardoise, la tôle, le bac-acier et la fibre-ciment sont interdits.

Les ouvertures en toiture sont, de préférence, dans le plan du toit.

5.3. Façades : elles sont principalement d'aspect maçonné. Les enduits sont en harmonie avec l'existant, jetés-grattés, frottés, badigeonnés ou à pierre vue. Un nuancier indicatif établi par la Charte architecturale est disponible en annexe du PLU. Le blanc est proscrit, excepté pour les éléments de décors et de modénature de façade (bandeaux, encadrements, corniches, etc.).**5.4. Percements & menuiseries** : Les percements existants sont à conserver.

Les menuiseries sont en harmonie avec les teintes traditionnelles. de préférence, en bois, de teinte bois naturel ou de teinte sombre.

Les volets sont pleins ou persiennés, battants ou coulissants sont à privilégier.

5.5. Clôtures : Lorsqu'elles sont totalement ou partiellement maçonnées (mur bahut), elles sont de facture similaire à celle de la façade de la construction principale ou à celles des murs de clôture adjacents. Sinon, elles sont en bois ou en métal de teinte naturelle ou sombre.

L'ouverture des portails doit se faire vers l'intérieur de la parcelle et non sur la voie publique.

5.6. Equipements divers : Les panneaux solaires sont admis dans le plan du toit, intégrés à la couverture, en façade ou encore posés au sol.

Les antennes de réception/émission radio- électriques, notamment paraboliques, doivent être collectives sur les immeubles de plus de deux logements.

Les enseignes, stores, bannes et devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Ils ne doivent pas dépasser le niveau du rez-de-chaussée ou le plancher haut du local de l'activité ou encore la hauteur de la clôture (si posés sur clôture).

5.6. Performances énergétiques et environnementales : l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments autorise une dérogation aux règles d'implantation dans la limite de 0,30 m (articles AUc 4.2. et AUc 4.3.).**AUc 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions :**

L'article 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Un diagnostic écologique spécifique préalable à tous travaux ou a aménagements dans la zone est exigé ainsi que des mesures de sauvegarde adaptées aux enjeux écologiques décelés (Lézard ocellé – Timon lepidus).

AUc 7 - Stationnement :

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

AUc 8 - Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés :

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

AUc 9 - Desserte des terrains par les réseaux :

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique dès qu'il existe. Les infrastructures nécessaires à ce raccordement doivent être réalisées en conséquence de cette prévision.

Titre IV :

Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zones A

Zones réservées à l'agriculture

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

Elle comprend les secteurs :

- ◆ **Aa** : secteur agricole préservé où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- ◆ **Ac** : secteur agricole constructible pour le seul usage agricole et pour des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- ◆ **Ap** : secteur agricole préservé pour son intérêt paysager où aucune construction n'est possible sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend également :

Des secteurs d'intérêt écologique, protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre I, art. 5, § III. B) :

- Zones humides,
- Trames vertes et bleues.

Certains secteurs sont soumis à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

A 1 – Natures d'activités et usages du sol interdits

- ◆ Les constructions et installations de toute nature à l'**exception de celles mentionnées à l'article A 2**,
- ◆ Toute extension de construction ne répondant pas à la vocation de la zone, **sauf** l'extension mesurée (hauteur, emprise & densité) des bâtiments d'habitation existants au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme ainsi que mentionné à l'article A 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes, terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Toute construction, clôture, affouillement et plantation est interdite à moins de 10 m des berges des torrents et ravins naturels. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection. (Cf. page 3 du Titre I).

A 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à **condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Pour l'ensemble de la zone A :

- ◆ Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics 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,
- ◆ Les installations techniques, sans surface de plancher, nécessaires à l'exploitation agricole, et les serres de cultures végétales,
- ◆ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création d'annexes non agricoles, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à **l'article A 4.5.**, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, 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 secteur agricole Ac exclusivement :

- ◆ Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les serres de cultures végétales,
- ◆ Les logements de fonction lorsqu'ils sont indispensables à l'activité, dans les limites fixées à l'article A 4.5,
- ◆ Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces installations et constructions édifiées pour un usage agricole ont vocation à être démolies si elles ne sont pas utilisées à des fins agricoles.

A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie : Elle doit être simple. Les constructions doivent s'implanter de sorte que le long pan et/ou le faitage soit parallèle aux courbes de niveau.

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'alignement des voies de :

- 15 m pour les voies publiques,
- 10 m pour les autres voies.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives : Sauf en ce qui concerne les constructions techniques liées aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des limites séparatives et des limites de zone.

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation peuvent s'implanter sur limite séparative ou sur limite de zone si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

4.4. Hauteur maximum : 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations agricoles et les superstructures techniques.

4.5. Surfaces, volumes et densités : Les logements de fonction sont limités à 1 unité par exploitant, dans la limite de 150 m² de surface de plancher. Il doit être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation. Le camping à la ferme est limité à 1 par exploitation.

Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants dans la zone, visés à l'article A 2 sont limitées à :

- 35% maximum pour les bâtiments de moins de 100 m² de surface de plancher,
- 25% maximum pour les bâtiments de plus de 100 m² de surface de plancher,
- le tout dans la limite totale de 50 m² d'extension.

L'extension peut être réalisée, dans les limites de hauteur fixée à l'article A 4.4,

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

En outre, ces bâtiments peuvent bénéficier d'annexes, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles demeurent limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher), à condition que leur hauteur n'excède pas 3,00 m à l'égout de toiture et que leur implantation soit limitée à une distance d'éloignement maximale de 30 m de l'habitation.

A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

L'architecture des bâtiments anciens est conservée (toiture, éléments de façade, proportions des percements, éléments de décors, etc.).

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : Les constructions d'exploitation et d'habitation doivent s'adapter au terrain naturel et, le cas échéant, à la pente naturelle du terrain et non l'inverse. Les hauteurs de soutènement sont limitées à 1,50 m, lesquels sont réalisés en maçonnerie ou en blocs calibrés et appareillés (si enrochement). Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : la pente des toitures est comprise entre 27 et 33 %.

Afin de conserver aux constructions techniques agricoles des proportions équilibrées, notamment en toiture, il convient de rester sur des volumes simples à, au moins, 2 pans de toit. Dans le cas de toitures photovoltaïques, on pourra privilégier le pan de toiture le mieux exposé avec un rapport de proportion entre les pans supérieur ou égal à 1/3 ou 1/4 (la longueur du versant le plus court ne doit pas être inférieure au tiers ou au quart de la longueur du versant le plus long).

Les abris tunnel (ou « serre- tunnel ») sont admis.

Les extensions de constructions d'habitation existantes doivent conserver les mêmes pentes de toit que l'existant qu'elles prolongent (à 5% près) et la même couverture.

Les couvertures sont de teintes ocre rouge, brun-rouge, rouge nuancé (mat) ou gris clair.

5.3. Façades : Les façades évitent les teintes claires et brillantes. Le blanc est interdit. Les façades des bâtiments d'exploitation peuvent être en maçonnerie, de teinte gris ocré, en bois d'aspect naturel (lorsqu'il s'agit d'essences locales) ou en bardage métallique laqué ou peint, de teintes brunes, ou grises, plutôt sombres afin de mieux s'intégrer au paysage naturel. Les matériaux bruts et locaux sont à privilégier. Les bardages sont, de préférence, posés verticalement, jointifs ou à claire-voie, avec un soubassement maçonné. Les façades présentent un aspect "fini".

5.4. Clôtures : Elles peuvent être réalisées en bois, grille ou grillage rigide, avec ou sans mur bahut.

5.5. Equipements divers :

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils sont placés dans le plan du toit et couvrent la quasi-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 agencés de manière à présenter un aspect homogène et « fini ».

Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux sont traités anti-reflets. Les capteurs peuvent également être placés au sol.

A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les articles 6 & 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'appliquent.

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- ◆ Les haies, arbres et arbustes seront d'essences locales ou champêtres,
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

A 7 - Stationnement

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

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

A 8 - Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique, 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.

A 9- Desserte des terrains par les réseaux

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique **sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs** :

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

Titre V :

Dispositions applicables aux zones Naturelles "N"

5

1. Zones N

Zones Naturelles

Caractère dominant de la zone : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, 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 N comprend les secteurs suivants :

- ◆ **Nn** : secteur naturel protégé. Il couvre la majeure partie de la zone. Sont seulement autorisées dans toute la zone, les constructions et installations directement liées à l'exploitation pastorale, agricole et forestière et celles nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ◆ **Nc** : secteur naturel de carrière dans lequel l'extraction de matériaux est autorisée,
- ◆ **Ne** : secteurs naturels où sont présentes des activités économiques existantes,
- ◆ **Npv** : secteurs naturels d'exploitation des ressources solaires photovoltaïques.

Les secteurs Nc (carrière CBA) et Ne (La Curnerie) constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Situés en zone naturelle, leur constructibilité s'en trouve limitée.

Elle comprend également :

Des constructions remarquables pour leur intérêt patrimonial (cabanons, ...).

Ces constructions sont désignées avec un graphisme particulier (*) sur les documents graphiques. Elles ne peuvent changer de destination et doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En cas de restauration, la préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti local sont requis.

Ces bâtiments et constructions sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre I, art. 5) pour leur intérêt culturel, historique ou architectural et patrimonial. Leur démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir. Leur évolution devra impérativement respecter leur architecture d'origine.

Des secteurs d'intérêt écologique, protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. Titre I, art. 5, § III. B) :

- Zones humides,
- Trames vertes et bleues.

Certains secteurs sont soumis à risques naturels (Cf. article 4 du Titre I et Annexe 54 du PLU – Risques).

N 1 - Natures d'activités et usages du sol interdits

- ◆ Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes, terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou de décharges, sauf en secteur Nc,
- ◆ Les parcs de production énergie à l'exception de ceux situés en secteur Npv,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Toute construction, clôture, affouillement et plantation est interdite à moins de 10 m des berges des torrents et ravins naturels. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 3 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection. (Cf. page 3 du Titre I)

N 2 – Natures d'activités et usages du sol soumis à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, 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 tous les secteurs :

- ◆ Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics 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,
- ◆ 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,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements du sol soumis à autorisation, sous réserve d'une remise en état du site ou d'une intégration paysagère soignée après travaux et à condition :
 - qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels ou
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ou lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau d'exploitations agricoles.

En secteur Nn :

- ◆ Les constructions et installations directement liées à l'exploitation pastorale ou forestière,
- ◆ Les aménagements et installations techniques indispensables à l'agriculture,
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation y est impérative,
- ◆ La restauration, sans changement de destination, des constructions désignées (*) sur les documents graphiques,
- ◆ L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création d'annexes, au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, dans les limites fixées à l'article N 4.5., dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux activités agricoles, aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,

Les constructions et installations édifiées pour l'usage agricole, pastoral ou forestier ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à leurs fins premières.

En secteur Nc et au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme (mise en valeur des ressources naturelles) :

- ◆ Les constructions et installations nécessaires à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la ressource,
- ◆ Les installations classées, si elles sont indispensables dans le secteur considéré ou si leur localisation y est impérative,
- ◆ Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient liés à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol (matériaux de carrière) ou à leur remise en état après exploitation de ces ressources.

L'autorisation préalable sera subordonnée à des conditions d'exploitation ou de remise en état ayant pour objet :

- ◆ D'éviter les modifications nuisibles au régime hydraulique existant (cours d'eau, nappe phréatique),
- ◆ De ne pas apporter de nuisances aux habitations existantes situées à proximité,
- ◆ De définir le plan de remise en état paysager à exécuter en fin d'exploitation.

En secteur Ne :

- ◆ L'extension mesurée des activités économiques, dans les limites définies à l'article N 4.5, à condition de ne pas nécessiter le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

En secteur Npv :

- ◆ Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation de la ressource (production d'énergie) et à leur mise en sécurité.

N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie : Elle doit être simple. Les constructions doivent s'implanter de sorte que le long pan et/ou le faîtage soit parallèle aux courbes de niveau.

Les couleurs de façade et de toiture évitent les teintes claires et brillantes. Les gris, marrons et bruns offrent une meilleure intégration dans le paysage naturel local.

4.2. Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques : Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux équipements collectifs et services publics, lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'axe des voies de :

- 15 m pour les routes départementales,
- 10 m pour les autres voies publiques.

4.3. Implantation par rapport aux limites séparatives : Sauf en ce qui concerne les constructions techniques liées aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives et des limites de zone.

Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation peuvent s'implanter sur limite séparative ou sur limite de zone si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

4.4. Hauteur maximum : 10 m à l'égout de toiture, à l'exception des bâtiments d'habitation qui sont limités à 7 m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations agricoles et les superstructures techniques.

4.5. Surfaces, volumes et densités : Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants dans la zone, visés à l'article A 2 sont limitées à :

- 35% maximum pour les bâtiments de moins de 100 m² de surface de plancher,
- 25% maximum pour les bâtiments de plus de 100 m² de surface de plancher,
- le tout dans la limite totale de 50 m² d'extension.

L'extension peut être réalisée, dans les limites de hauteur fixée à l'article A 4.4,

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

En outre, ces bâtiments peuvent bénéficier d'annexes, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles demeurent limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les constructions sans surface de plancher), à condition que leur hauteur n'excède pas 3,00 m à l'égout de toiture et que leur implantation soit limitée à une distance d'éloignement maximale de 30 m de l'habitation.

N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

L'article 11 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

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

L'architecture des bâtiments anciens est conservée (toiture, éléments de façade, proportions des percements, éléments de décors, etc.).

Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux constructions de la zone à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.1. Terrassements : Les constructions d'exploitation et d'habitation doivent s'adapter au terrain naturel et, le cas échéant, à la pente naturelle du terrain et non l'inverse.

Un traitement paysager des talus est exigé.

5.2. Toitures : la pente des toitures est comprise entre 27 et 33 %.

Afin de conserver aux constructions techniques agricoles des proportions équilibrées, notamment en toiture, il convient de rester sur des volumes simples à, au moins, 2 pans de toit. Dans le cas de toitures photovoltaïques, on pourra privilégier le pan de toiture le mieux exposé avec un rapport de proportion entre les pans de 1 à 2 ou de 1 à 3 (la longueur du versant le plus court ne doit pas être inférieure au tiers ou au quart de celle du versant le plus long).

Les abris tunnel (ou « serre- tunnel ») sont admis.

Les extensions de constructions d'habitation existantes doivent conserver les mêmes pentes de toit que l'existant qu'elles prolongent (à 5% près) et la même couverture.

Les couvertures sont de teintes ocre rouge, brun-rouge, rouge nuancé (mat) ou gris clair.

5.3. Façades : Les couleurs de façade et de toiture évitent les teintes blanches et brillantes.**5.4. Clôtures** : Elles peuvent être réalisées en bois, grille ou grillage rigide, avec ou sans mur bahut.**5.5. Equipements divers** :

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils sont placés dans le plan du toit et couvrent la totalité du pan de toit concerné. Les teintes et aspects des matériaux support utilisés devront s'accorder à celle des panneaux. Les panneaux sont traités anti-reflets. Ils peuvent également être placés au sol.

N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les articles 6 & 13 des Dispositions Générales (Titre I) s'appliquent.

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- ◆ Les haies, arbres et arbustes seront d'essences locales ou champêtres.

Un diagnostic écologique spécifique préalable à tous travaux ou aménagements dans la zone est exigé ainsi que des mesures de sauvegarde adaptées aux enjeux écologiques décelés (Lézard ocellé – Timon lepidus).

N 7 – Stationnement

L'article 12 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique.

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

N 8 – Desserte des terrains par les voies et accès publics ou privés

L'article 8 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique, 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.

N 9 – Desserte des terrains par les réseaux

L'article 9 des Dispositions Générales (Titre I) s'applique

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

Annexes



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.

ANNEXES

Les annexes doivent être considérées comme des locaux accessoires de dimensions réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés par l'usage (cellier, garage, bucher, abri de jardin, ...). Elles peuvent être contiguës ou non au bâtiment principal.

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 réglementaire (aucun classement spécifique) mais relative à un label de qualité. Cependant, il est réglementé 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 réglementation 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.

DESTINATION (usage)

La notion de destination (et de sous-destination) d'une construction relève du Code de l'Urbanisme (Cf. art. R.151-27, à R.151-30) et précise l'affectation d'une construction ou d'une installation.

Pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de cohérence avec le PADD, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1- Certains usages et affectations ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
- 2- Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent,
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté ministériel.

Sont ainsi réglementairement définies 5 destinations et 21 sous-destinations. L'arrêté ministériel du 10/11/2016 *définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu* modifié par l'arrêté du 31/01/2020 (& décret n°2020-78) précisent le contenu de ces destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels

	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureaux
	Centre de congrès et d'exposition

Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 21 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R.421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

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.

EMPLACEMENT RESERVE

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s) à un usage public et/ou d'intérêt général, dans le cadre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, pour le compte d'une personne publique.

Ces emplacements sont indiqués sur les documents graphiques du PLU et font l'objet d'une annexe descriptive.

Ils sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité ou personne publique. Il s'agit indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets.

Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires concernés par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Si le propriétaire décide d'exercer ce droit, la collectivité disposera alors d'un an pour lui faire part de sa décision d'acheter ou non.

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 D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

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

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.

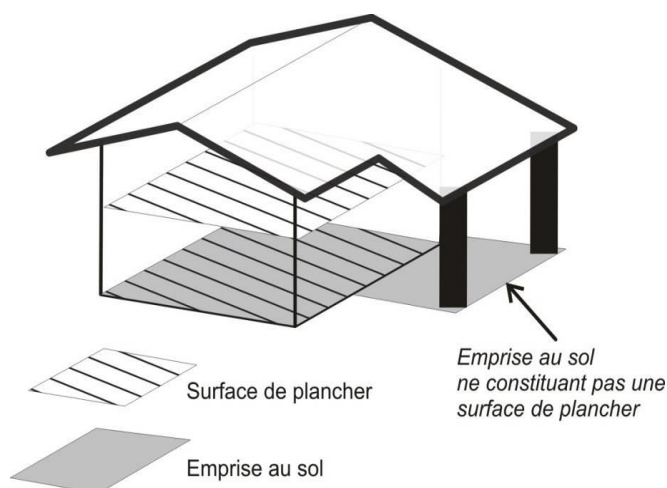
SURFACE DE PLANCHER

(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 pour l'implantation des constructions

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.
- Les terrassements devront être limités à l'emprise de la construction.

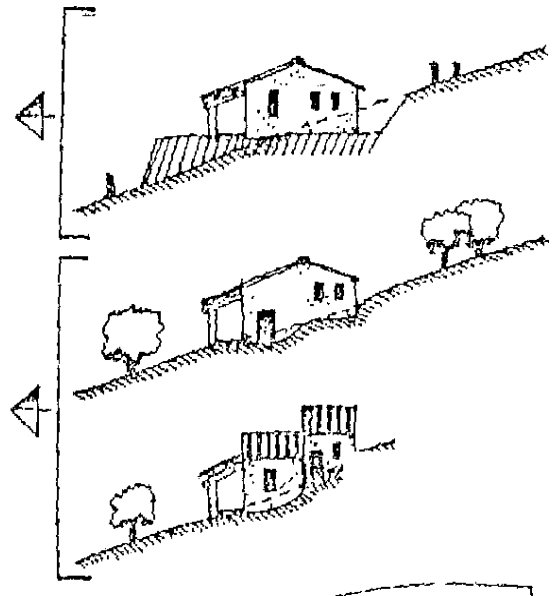
ADAPTATION AU SOL

Mauvaise adaptation (terrain en pente)

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

Adaptation correcte au terrain (terrain en pente)

- Construction par 1/2 niveaux respectant la pente du terrain, la végétation et bénéficiant d'un bon ensoleillement ;
- Limitation des terrassements à l'emprise au sol.



3. Nuancier enduit de façade

Tons clairs



O50 – Beige rose



R20 – Sable rose



T20 – Sable clair



O30 – Beige orange



T50 – Terre de sable



O10 – Sable



J39 – Sable athènes



G20 – Blanc cassé



J40 – Sable jaune



J20 – Jaune pale



T40 – Sable orange

Tons moyens



R60 – Rose soutenu



R10 – Rose nacre



T90 – Terre rosée



O60 – Rose orange



J10 – Jaune orange



T10 - Grège