

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de **REMOLLON**

Hautes-Alpes

### Modification simplifiée n°2 du PLU

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

**64a.** Risques

#### **PLU initial**

Approuvé le : 16 Décembre 2006

Modification n°1 du : 14 Octobre 2011

Modification simplifiée n°1 du : 7 Septembre 2012

#### **Modification simplifiée n°2**

Approuvé par délibération du conseil municipal du :  
26 Février 2021



**Elisabeth CLAUZIER, Maire**



**SCOP EURECAT, Urbanistes**

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : [contact.eurecat@gmail.com](mailto:contact.eurecat@gmail.com)



# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....</b>	<b>5</b>
ZONE Ua.....	5
ZONE Ub.....	10
ZONE Uc.....	16
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>21</b>
ZONE AUb.....	21
ZONE AUd.....	29
ZONE AUf.....	35
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>39</b>
ZONE A .....	39
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....</b>	<b>45</b>
ZONE Nn.....	45
ZONES Nh, Nd et Np.....	51
ZONE Ng.....	57
<b>ANNEXES .....</b>	<b>61</b>
Stationnement .....	61
Ouvertures en toiture .....	62
Calcul des hauteurs .....	63
Quelques définitions .....	64



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

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

### **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, en particulier les articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 à R 111-15 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant 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. A noter en particulier la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté Préfectoral en date du 12 Août 1994.

3 - 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)

4 - La loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

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

#### **⇒ Première catégorie : 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** : village ancien

Ua1z et 2z : correspondant respectivement au centre et aux faubourgs.

**Ub** : correspondent à des zones d'urbanisation périphérique des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

**Uc** : zone d'activités à dominante commerciale

#### **⇒ Seconde catégorie : Les zones à urbaniser : AU**

Il s'agit des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**AUb** : zone à dominante d'habitat

**a** : secteur nécessitant une opération d'aménagement,

- ◆ sous-secteurs :
  - ...1 sur un terrain de 2000m<sup>2</sup> minimum
  - ...2 sur un terrain de 4000m<sup>2</sup> minimum

**AUd** : zone d'activités économiques

**AUf** : urbanisation future après modification ou révision du PLU soumis à un aléa mal connu de crue torrentielle.

### ⇒ **Troisième catégorie : Les zones agricoles : A**

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

**A** : zone où les constructions techniques strictement liées à l'exploitation agricole (autres que l'habitation) et les équipements publics sont seuls autorisés

**Ab** : zone où ne sont autorisés que les petits bâtiments agricoles.

**Ac** : zone où les constructions strictement liées à l'exploitation agricole et les équipements publics sont seuls autorisés.

### ⇒ **Quatrième catégorie : Les zones naturelles à protéger : N**

Il s'agit des secteurs 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.

**Nn** : zones naturelles à protection forte. Aucune construction n'y est autorisée.

**Ndz, Nhz et Np** : zones naturelles avec une occupation limitée

- **Ndz** : avec changement de destination autorisé
- **Nhz** : avec extension limitée de l'habitat autorisée
- **Np** : avec changement de destination autorisé dans le respect de l'architecture existante

**Ng** : zone dédiée à l'exploitation des carrières et activités connexes.

Un indice "z" est attribué aux zones ou parties de zones Ua, Ub, AUba, A, Ab, Ac, Nh, Nd et Nn situées dans le périmètre de la ZPPAUP

## **Article 4 – Prise en compte des risques**

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (Juillet 2011) – cf. annexe 6.4 - Risques.

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

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

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

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

- à l'article L563-2 du Code de l'Environnement :

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

*Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."*

Dans le document graphique (sous-dossier 5), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 6-4b – *Risques* - pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau ou encore à l'adresse électronique suivante : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/626/ADS.map#> dont les informations sont très régulièrement mises à jour.

Les prescriptions correspondantes figurent en annexe 6-4a *Risques – CIPTM - Nouvelles règles de prise en compte des risques naturels dans les demandes d'autorisation d'urbanisme – Secteurs non couverts par un zonage réglementaire d'un plan de prévention des risques naturels approuvé – Version 07/2018*.

Les autres éléments techniques à prendre en compte sont ceux figurant à l'annexe 6-4 Risques.

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

## **Article 5 - Adaptations mineures**

### **§.I. Dispositions particulières**

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

### **§.II. Autres dispositions**

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

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

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

- **Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : le règlement de certaines zones prévoit les conditions de dérogation qui peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, ferroviaires, etc.

## **Article 6 - Reconstruction après sinistre**

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel et que la reconstruction ait lieu dans les deux ans qui suivent le sinistre, dans le volume existant et sans changement de destination.

## **Article 7 - Définitions**

**Construction annexe** : construction isolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...).

**Aménagement dans le volume existant** : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

## **Article 8 - Rappels**

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal.
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes (ZPPAUP) et dans les secteurs délimités sur les bases de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Dans la ZPPAUP tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- ♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (tc) figurant sur les documents graphiques.
- ♦ Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

### ZONE Ua

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée et agglomérée de type centre village où les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres.

Les constructions usuelles d'un centre de village (habitat, activités économiques, culturelles, de loisirs, services publics, etc.) y sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat et des précisions ci-dessous.

Le secteur Ua1z correspond au centre ancien.

Le secteur Ua2z correspond aux faubourgs.

**Rappel** : l'ensemble de la zone est situé dans le périmètre de la ZPPAUP dont le règlement s'impose au PLU.

#### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Le stationnement des caravanes isolées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua 2.
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou l'extension des activités agricoles,
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou, à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

Dans la zone non constructible délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites toute construction ou installation à l'exception des constructions ou installations d'intérêt public nécessaires à la zone.

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

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

- ♦ Les constructions à usage économique ou de loisirs sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que les élevages d'animaux, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- ♦ L'aménagement des constructions et installations agricoles, sans extension et s'il n'amène pas de nuisances supplémentaires.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.

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

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère.
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

## **SECTION 2**

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

## **ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie**

### **§.I. Accès**

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- ♦ 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.
- ♦ 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).

## §.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 du village.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux**

### §.I. Eau potable

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

### § .II. Assainissement

#### 1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe. Un traitement individuel convenable reste toutefois nécessaire tant que l'assainissement public (station d'épuration par exemple) n'est pas réalisé.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

### § .III. Autres réseaux

- ♦ Les réseaux aériens sont interdits.

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

Non réglementé.

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

♦ Les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement ou en retrait. Lorsqu'une marge de recul ou une limite de constructibilité est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue à l'alignement. Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

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

Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales en Ua1z et sur au moins l'une des deux en Ua2z. Elles peuvent s'implanter sur les autres limites séparatives.

Dans le cas où elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, elles doivent s'implanter de manière à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance de tout point d'une construction principale à tout point d'une autre construction principale doit être au moins égale à 4 m. Elle n'est pas réglementée pour les annexes.

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

Non réglementé.

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

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

♦ La hauteur absolue ne doit pas excéder 14 m au faîtage.

♦ En Ua1z, la hauteur relative est limitée à un rez-de-chaussée et deux niveaux, avec soubassement possible côté aval.

♦ En Ua2z, la hauteur relative est limitée à un rez-de-chaussée et deux niveaux, avec combles aménageables.

### **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur**

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont fixés par le règlement de la ZPPAUP :
  - en Ua1z, "zone de centre ancien"
  - en Ua2z, "zone des faubourgs"

Adaptations : Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 "Dispositions générales" si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

### **ARTICLE Ua 12 - Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.
- ♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 5 et 7 du Code de l'urbanisme).

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités.
- ♦ Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales. Les haies en clôture ne devront pas dépasser 1,50 m de haut.

## **SECTION 3**

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

### **ARTICLE Ua 14 - Surfaces et densités**

Non réglementé

## ZONE Ub

**Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres.**

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

Elle comprend une subdivision :

...(z) secteurs situés dans la ZPPAUP

Rappel : la partie de la zone la plus proche du village (entre le Chemin de Garouvière et le Torrent de l'Ermitane) est situé dans le périmètre de la ZPPAUP dont le règlement s'impose au PLU. Elle constitue un secteur indicé Ubz.

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges
- ♦ la création ou l'extension des activités agricoles,
- ♦ les dépôts de véhicules
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection
- ♦ sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit

Dans la zone non constructible délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites toute construction ou installation à l'exception des constructions ou installations d'intérêt public nécessaires à la zone et des abris de jardin dans les conditions définies aux articles Ub7, Ub 10, Ub11 et Ub 14.

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

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

- ♦ Les constructions à usage d'habitation avec une densité d'au moins un logement par tranche entamée de 1000m<sup>2</sup> de terrain (exemple : un logement pour 900 m<sup>2</sup>, deux logements pour 1400 m<sup>2</sup>, etc.).
- ♦ Les constructions à usage économique ou de loisirs sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que les élevages d'animaux, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- ♦ L'aménagement des constructions et installations agricoles, sans extension et s'il n'amène pas de nuisances supplémentaires.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.

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

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère.
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

## **SECTION 2**

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

## **ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie**

### **§.I. Accès**

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ 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.
- ♦ 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).

## §.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.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux**

### §.I. Eau potable

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

### § .II. Assainissement

#### 1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte. Un traitement individuel convenable reste toutefois nécessaire tant que l'assainissement public (station d'épuration par exemple) n'est pas réalisé.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

### § .III. Autres réseaux

- ♦ Les réseaux aériens sont interdits.

## **ARTICLE Ub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.



## **ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Retrait minimal :**

♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 10m en retrait de l'alignement du CD 900b et 4 m en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

### **2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :**

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H$ ).

♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la partie mitoyenne soit inférieure à 4,5 m de haut.

**En secteur Ubz, dans la zone non constructible** délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les abris de jardins doivent être **obligatoirement** implantés sur une limite séparative.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

### **1) Retrait minimal**

- 3 mètres des limites séparatives.

### **2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction**

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

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

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance de tout point d'une construction principale à tout point d'une autre construction principale doit être au moins égale à 5 m. Elle n'est pas réglementée pour les annexes.

## **ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximum des constructions**

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).
- ♦ Elle ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.
- ♦ **En secteur Ubz**, dans la zone non constructible délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les abris de jardins situés ne doivent pas dépasser 4,50 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur**

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Dans le secteur Ubz**, les caractères dominants obligatoires de la construction sont fixés par le règlement de la ZPPAUP

Pour les abris de jardins dans la zone non constructible délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, ils sont maçonnés et enduits, les toitures sont à deux ou quatre pentes, les couvertures en tonalité terre cuite. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisés. Les volets bois se rabattent en façade, sans écharpe oblique en Z.

**En dehors du secteur Ubz**, dans le reste de la zone Ub, les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

- les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente supérieure ou égale à 55 %
- les volumes présenteront une proportion allongée, la plus grande façade et le faîtage étant parallèles aux courbes de niveaux
- les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- les façades seront obligatoirement maçonnées et enduites, le bardage bois est interdit.
- les constructions doivent présenter un aspect fini.
- les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dont l'aspect initial sera restitué après travaux.
- les couvertures seront réalisées en matériau de couleur identique à la couleur dominante des couvertures des constructions avoisinantes. En cas d'absence de référence ou d'ambiguïté, une teinte "terre cuite" sera retenue.
- les clôtures ne doivent pas dépasser 1,50m de haut.

**Adaptations** : Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 "Dispositions générales", si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Des aspects extérieurs particuliers des constructions permettant l'utilisation de l'énergie solaire sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres, seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

### **ARTICLE Ub 12 – Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.
- ♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 5 et 7 du Code de l'urbanisme).

### **ARTICLE Ub 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins sur au moins 20% de la surface du terrain.
- ♦ Dans les opérations groupées, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
- ♦ Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales. Les haies en clôture ne devront pas dépasser 1,50 m de haut.

## **SECTION 3**

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

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

Pour les abris de jardins dans la zone non constructible délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher ne doit pas dépasser 8 m<sup>2</sup> pour un abri de jardin sur une parcelle, 12 m<sup>2</sup> en cas de regroupement de parcelles.

## **ZONE Uc**

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée réservée principalement aux activités commerciales.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des locaux de gardiennage
- ♦ les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel, à l'exception des extensions mesurées prévues à l'article Uc2
- ♦ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitation légères de loisirs
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou, à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette distance est portée à 10 m pour le torrent de Vallauria.  
Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

§.I. Rappels :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## §.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités (locaux de gardiennage) dans les conditions fixées à l'article Uc 14.
- ♦ L'extension des constructions à usage artisanal et des logements existants à l'approbation du PLU est autorisée dans les limites fixées à l'article Uc14.

## **SECTION 2**

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

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

##### §.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle 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.
- ♦ 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 par exemple), notamment l'accès sur la RD 900b.

##### §.II. Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

#### **ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux**

##### §.I. Eau potable

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

##### § .II. Assainissement

### 1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

## **ARTICLE Uc 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### 1) Retrait minimal :

Les constructions doivent s'implanter au moins à 10m en retrait de l'alignement du CD 900b et 4 m en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

### 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H$ ).

- ♦ Les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics peuvent s'implanter à une distance inférieure lorsqu'elle est impérative sur le plan technique, à condition de ne pas compromettre la sécurité.
- ♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

### **ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la partie mitoyenne soit inférieure à 6 m de haut.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une à tout point de l'autre doit au moins être égale à 4m

### **ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc 10 – Hauteur maximum des constructions**

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant, il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

♦ La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres, superstructures techniques non comprises.  
Les mâts, totems, enseignes ne doivent pas dépasser 11 mètres de haut.

### **ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur**

♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

♦ Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

- les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente supérieure ou égale à 30 %. Toutefois, les pentes de toiture ne sont pas réglementées pour les bâtiments de plus de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans ce cas, on veillera à diminuer l'impact visuel des toitures à pente faible ou nulle et des installations techniques.
- Les façades les plus longues des bâtiments seront orientées perpendiculairement à la pente.

- les constructions doivent présenter un aspect fini. L'usage des matériaux provisoires ou de récupération est interdit. On proscrira les matériaux, les enseignes, les couleurs et les éclairages agressifs. Le blanc en façade et en toiture est interdit.
- les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- l'utilisation apparente de bois est admise à condition de ne pas donner au bâtiment un aspect étranger au pays.
- les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dont l'aspect initial sera restitué après travaux.

Dans une bande de deux mètres à partir de l'alignement de la RD 900 B, la partie opaque des clôtures ne pourra excéder 80 cm de haut.

### **ARTICLE Uc 12 – Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.

### **ARTICLE Uc 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre et de stockage doivent être traités.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre chaque 250 m<sup>2</sup> de terrain.

Installations, aires de stockage, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.

Des haies doivent être plantées en limites de secteur, quand elles ne sont pas attenantes à un boisement existant:

- le long de la RD 900b, les haies ou plantations pourront être basses
- sur la limite nord-ouest du secteur, des arbres de haute tige seront plantés

Les essences locales seront majoritaires dans les haies et plantations.

## **SECTION 3**

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

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

- ♦ Les locaux de gardiennage sont limités comme suit :
  - quantité : un par activité, incorporé dans le bâtiment d'activités
  - surface unitaire hors œuvre nette inférieure ou égale à la surface totale des bâtiments sans pouvoir dépasser 20 m<sup>2</sup>.
- ♦ L'extension des constructions existantes à l'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher pour les activités artisanales et de 20% avec un maximum de 20 m<sup>2</sup> pour les logements.



# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"**

### **ZONE AUb**

**Caractère dominant de la zone** : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

Elle se subdivise en secteurs, soumis à condition d'opération d'ensemble :

- AUba1z : sur au moins 2.000m<sup>2</sup> situés dans le périmètre de la ZPPAUP dont le règlement s'impose au PLU
- AUba2 : sur au moins 4.000m<sup>2</sup> situé à Conit Besson,

Tant que les conditions préalables ne sont pas remplies, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

#### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges
- ♦ la création ou l'extension des activités agricoles,
- ♦ les dépôts de véhicules,

- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.
- ♦ sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

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

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

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.
- ♦ les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ l'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite fixée à l'article AUb 14.
- ♦ Les constructions annexes à l'habitation dans la limite fixée à l'article AUb 14.

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

- ♦ Les constructions à usage d'habitation avec une densité d'au moins un logement par tranche entamée de 1000m<sup>2</sup> de terrain (exemple : un logement pour 900 m<sup>2</sup>, deux logements pour 1400 m<sup>2</sup>, etc.).
- ♦ Les constructions à usage économique ou de loisirs sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que les élevages d'animaux, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- ♦ L'aménagement des constructions et installations agricoles, sans extension et s'il n'amène pas de nuisances supplémentaires.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.

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

- ♦ les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère
- ♦ l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

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

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimum de :

- 2.000m<sup>2</sup> en AUba1z
- 4.000m<sup>2</sup> en AUba2.

♦ Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'en cohérence avec le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement (sous-dossier 3).

## **SECTION 2**

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

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

##### **§.I. Accès**

♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.

♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.

♦ 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 par exemple).

##### **§.II. Voirie**

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

♦ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE AUb 4 – Desserte par les réseaux**

### **§.I. Eau potable**

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

### **§ .II. Assainissement**

#### **1) Eaux usées**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

#### **2) Eaux pluviales**

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

### **§ .III. Autres réseaux**

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils seront dissimulés.

## **ARTICLE AUb 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Retrait minimal :**

- ♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 10m en retrait de l'alignement du CD 900b et 4 m en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes et les garages annexes à l'habitation.
  - Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
  - Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

## 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H$ ).

♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

## **ARTICLE AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites, y compris celles qui constituent des limites de la zone.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

### 1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

### 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance de tout point d'une construction principale à tout point d'une autre construction principale doit être au moins égale à 5 m. Elle n'est pas réglementée pour les annexes.

## **ARTICLE AUb 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUb 10 – Hauteur maximum des constructions**

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant, il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

♦ En AUba1z et AUba2, elle ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, à l'exception du secteur de Conit-Besson où elle ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

### **ARTICLE AUb 11 – Aspect extérieur**

♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Dans le secteur AUba1z**, les caractères dominants obligatoires de la construction sont fixés par le règlement de la ZPPAUP

**Dans le secteur AUba2**, les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

- les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente supérieure ou égale à 55 %, excepté pour les constructions annexes non accolées à l'habitation qui n'ont pas de pente minimum imposée. Les annexes accolées doivent respecter les pentes de toiture minimales imposées, à +/- 10 % près.
- les volumes présenteront une proportion allongée, la plus grande façade et le faîtage étant parallèles aux courbes de niveaux
- les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- les façades seront obligatoirement maçonnées et enduites, le bardage bois est interdit.
- les constructions doivent présenter un aspect fini.
- les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dont l'aspect initial sera restitué après travaux.
- les couvertures seront réalisées en matériau de couleur identique à la couleur dominante des couvertures des constructions avoisinantes. En cas d'absence de référence ou d'ambiguïté, une teinte "terre cuite" sera retenue.
- les clôtures ne doivent pas dépasser 1,50m de haut.

### **ARTICLE AUb 12 – Stationnement**

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

♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.

♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 100 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421.3 (alinéas 5 et 7 du Code de l'urbanisme).

### **ARTICLE AUb 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

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

♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins sur au moins 20% de la surface du terrain.

♦ Dans les opérations groupées, les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

♦ Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.

- ♦ Les haies seront réalisées en essences locales ou champêtres. Au moins 50 % des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées en essences locales. Les haies en clôture ne devront pas dépasser 1,50 m de haut.

### **SECTION 3**

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

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

Les abris de jardin et autres annexes à l'habitation non accolées à celle-ci sont limités, sur l'unité foncière concernée, à une unité par logement et à une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes supérieures à cette surface doivent être accolées à l'habitation.

Les annexes accolées ne sont pas limitées en nombre ou en surface.

Les limites d'extension des constructions à usage d'habitation, tant que les conditions d'urbanisation précisées à l'article AUb 2 - § IV ne sont pas remplies, sont les suivantes :

- extensions dans le volume ou accolé de 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, avec un maximum de 20m<sup>2</sup> et sans création de nouveau logement.
- création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m<sup>2</sup> de emprise au sol ou surface de plancher maximum, accolée à la construction principale ou entièrement comprise à moins de 20m de la construction principale.
- reconstruction des surfaces identiques admise, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.





## **ZONE AUd**

**Caractère dominant de la zone** : Zone à caractère naturel, à vocation principale d'activités, destinée à être ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements comme indiqué dans les orientations d'aménagement, à savoir voirie et desserte en eau potable. Les orientations particulières d'aménagement prennent en compte l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée sauf dans les conditions fixées à l'article AUd 2,
- ♦ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes ou destinés à l'implantation d'habitation légères de loisirs
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou, à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette distance est portée à 10 m pour le torrent de Vallauria.  
Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation sauf dans les conditions fixées à l'article AUd 2,

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

###### **§.I. Rappels**

- ♦ l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- ♦ les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés régis par le code forestier.

**§.II. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes avant réalisation des équipements publics préalables mentionnés en tête (caractère dominant de la zone) :**

- ♦ les équipements publics sous condition qu'ils soient nécessaires à la zone ou que leur localisation dans la zone soit indispensable,
- ♦ l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher.

**§.III. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes après réalisation des équipements publics préalables mentionnés en tête (caractère dominant de la zone) :**

- ♦ Les constructions classées ou non, destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales et les locaux à usage de gardiennage qui leur sont liées, dans les conditions fixées aux articles AUd 11 et AUd14. Seules les constructions liées à des activités (services ou activités commerciales) s'adressant au moins pour partie aux particuliers peuvent être implantées le long de la RD 900b, le long de la déviation de Remollon et le long des 50 mètres de la voie communale limitrophe les plus proches de la RD 900b et de sa déviation. Ces constructions doivent répondre aux prescriptions fixées à l'article AUd 11.
- ♦ Les opérations groupées correspondant à ces activités.

**§.IV. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :**

- ♦ Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'en cohérence avec le schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement (sous-dossier 3).

## **SECTION 2**

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

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

**§.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.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle 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.
- ♦ 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 par exemple). Aucun accès direct sur la RD 900b ou sur la déviation de Remollon n'est autorisé.

## §.II. Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE AUd 4 – Desserte par les réseaux**

### §.I. Eau potable

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

### § .II. Assainissement

#### 1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte, dès qu'il existe.
- ♦ En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme au Schéma Directeur d'Assainissement pourra être mis en place.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

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

Sans objet.

## **ARTICLE AUd 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Retrait minimal :**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 10m en retrait de l'alignement du CD 900b et 4 m en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

### **2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction :**

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H$ ).

♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que la partie mitoyenne soit inférieure à 6 m de haut.

Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

### **1) Retrait minimal**

- 3 mètres des limites séparatives.

### **2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction**

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

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

♦ Les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics peuvent s'implanter à une distance inférieure lorsqu'elle est impérative sur le plan technique, à condition de ne pas compromettre la sécurité.

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une à tout point de l'autre doit au moins être égale à 4m

## **ARTICLE AUd 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant, il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).
- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres, superstructures techniques non comprises. Les mâts, totems, enseignes ne doivent pas dépasser 11 mètres de haut.

## **ARTICLE AUd 11 - Aspect extérieur**

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment concerné.
- ♦ L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".

**Pour les constructions de premier plan** donnant directement sur la RD 900b, sur la déviation de Remollon et sur les 50m de la voie communale limitrophe les plus proches de la RD 900b et de sa déviation :

- ♦ Les constructions seront implantées en fonction de l'axe de la RD 900b, la façade principale étant parallèle à cet axe.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires des constructions sont les suivants :

**Toitures** : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 40 à 100 %. Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes uniques sont interdites, sauf pour les constructions annexes accolées qui n'excèdent pas 2,60 m de hauteur. Les ouvertures en toiture sont exclusivement dans le plan de celle-ci.

**Couvertures** : Sont admises les teintes suivantes : rouge, terre cuite, non brillant. Tuiles canal ou romaines interdites.

**Façades** : Les façades sont en maçonnerie ou enduit et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les pierres apparentes sont autorisées.

**Locaux de gardiennage** : Ils ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée côté RD 900b. Ils doivent être inclus dans le bâtiment d'activité.

**Clôtures** : dans une bande de deux mètres à partir de l'alignement de la RD 900 B, la partie opaque des clôtures ne pourra excéder 80 cm de haut.

## **Pour les constructions de second plan :**

- ♦ Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

- Les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente supérieure ou égale à 30 %. Toutefois, les pentes de toiture ne sont pas réglementées pour les bâtiments de plus de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans ce cas, on veillera à diminuer l'impact visuel des toitures à pente faible ou nulle et des installations techniques : les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture
- Les façades les plus longues des bâtiments seront parallèles à la RD 900b
- Le blanc en façade et en toiture est interdit.
- Les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- L'utilisation apparente de bois est admise à condition de ne pas donner au bâtiment un aspect étranger au pays.
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dont l'aspect initial sera restitué après travaux.

Dans une bande de deux mètres à partir de l'alignement de la RD 900 B, la partie opaque des clôtures ne pourra excéder 80 cm de haut.

### **ARTICLE AUd 12 -Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.

### **ARTICLE AUd 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

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

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre et de stockage doivent être traités.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de deux arbres chaque 250 m<sup>2</sup> de terrain.

Installations, aires de stockage, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.

Des haies doivent être plantées en limites de secteur, quand elles ne sont pas attenantes à un boisement existant :

- le long de la RD 900b, les haies ou plantations pourront être basses
- sur la limite nord-ouest du secteur, des arbres de haute tige seront plantés

Les essences locales seront majoritaires dans les haies et plantations.

## **SECTION 3**

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

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

- ♦ Les locaux de gardiennage sont limités comme suit :
  - quantité : 1 par activité, incorporé dans le bâtiment d'activités
  - surface unitaire de plancher inférieure ou égale à la surface bâtie consacrée aux activités sans pouvoir dépasser 20 m<sup>2</sup>.

## **ZONE AUf**

**Caractère dominant de la zone** : Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ultérieurement, après modification ou révision du PLU.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature, isolées ou sous forme d'opération groupée,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules.

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

Sont admis :

- ♦ les équipements publics dont la localisation dans la zone est impérative,
- ♦ 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.

## **SECTION 2**

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

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

##### **§.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.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle 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.
- ♦ 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 par exemple).

##### **§.II. Voirie**

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE AUF 4 – Desserte par les réseaux**

##### **§.I. Eau potable**

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

##### **§.II. Assainissement**

###### **1) Eaux usées**

- ♦ Toute installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte.
- ♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

###### **2) Eaux pluviales**

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.



- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

### § .III. Autres réseaux

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AUF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les installations doivent s'implanter à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques.

### **ARTICLE AUF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AUF 9 – Emprise au sol**

Sans objet.

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

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne doit pas excéder 11 mètres.
- ♦ Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

### **ARTICLE AUF 11- Aspect extérieur**

- ♦ Les installations et aménagements doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Gapençais".

**ARTICLE AUf 12 - Stationnement**

Sans objet.

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

Sans objet.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUf 14 - Surfaces et densités**

Sans objet.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"**

### **ZONE A**

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

Elle comprend les secteurs :

**A** : zone où les constructions techniques (autres que l'habitation et strictement liées à l'exploitation agricole) et les équipements publics sont seuls autorisés

**Ab** : zone où ne sont autorisés que les abris de jardin.

**Ac** : zone où les constructions strictement liées à l'exploitation agricole et les équipements publics sont seuls autorisés.

Chaque secteur comprend des sous-secteurs (**z**) situés dans le périmètre de la ZPPAUP dont le règlement s'impose au PLU.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ toutes les installations et constructions non directement liées et nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone
- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles ne répondent à la vocation de la zone
- ♦ les dépôts de véhicules

- ♦ sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.
- ♦ en secteur Ab : tout autre bâtiment que les abris de jardin et ceux nécessaires aux services publics et d'intérêt général

Dans la zone non constructible (secteur du Moulin) délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites toute construction, installation ou aménagement, à l'exception des aménagements légers ayant pour but de mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et naturel du secteur.

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

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

- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ En secteur Ac, les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole, dans les conditions précisées à l'article A 14
- ♦ En secteur A et Ab, les abris de jardin, dans les conditions précisées aux articles A 7, A 9, A10, A 11 et A 14

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

- ♦ les seuls logements autorisés sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant

## **SECTION 2**

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

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

§ I - Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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, 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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.
- ♦ 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 par exemple).

## § II - Voirie

- ♦ Les voies routières habituellement déneigées doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, ou à l'exploitation des richesses économiques.

## **ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**

### § I. Eau potable

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

### § II. Assainissement

#### - Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.
- ♦ En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation et adapté à la nature du terrain est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

### §. III. Electricité

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Cette distance est portée à :

- 35 m au moins de l'axe des routes à grande circulation pour les habitations et 25 m pour les autres constructions
- 15 m au moins de l'axe des autres chemins départementaux.

Dans le secteur A(i), les constructions seront obligatoirement implantées à une distance au moins égale à

- 8 mètres de l'axe du Chemin du Milieu (voie communale n° 4).
- 4 mètres de l'axe du Chemin de Fontonare (voie communale n° 6).

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

♦ Les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics peuvent s'implanter à une distance inférieure lorsqu'elle est impérative sur le plan technique, à condition de ne pas compromettre la sécurité.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m des limites des zones U et AU.

Aucun minimum n'est fixé par rapport aux autres limites séparatives.

Les abris de jardin doivent s'implanter obligatoirement sur une limite de propriété.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé, sauf pour les abris de jardin : 8 m<sup>2</sup> maximum

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

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant, il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

♦ La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres pour l'habitat et 12m pour les autres constructions. Elle ne doit pas excéder 2,50 m à l'égout du toit pour les abris de jardin.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

**Dans les secteurs Az, Abz et Acz,** les caractères dominants obligatoires de la construction sont fixés par le règlement de la ZPPAUP

**Dans les secteurs A, Ab et Ac,** les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

**Pour les habitations :** (rappel : autorisées en Ac seulement)

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

- les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente supérieure ou égale à 55 %
- les volumes présenteront une proportion allongée, la plus grande façade et le faîtage étant parallèles aux courbes de niveaux
- les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- les façades seront obligatoirement maçonnées et enduites, le bardage bois est interdit.
- les constructions doivent présenter un aspect fini.
- les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dont l'aspect initial sera restitué après travaux.
- les couvertures seront réalisées en matériau de couleur identique à la couleur dominante des couvertures des constructions avoisinantes. En cas d'absence de référence ou d'ambiguïté, une teinte "terre cuite" sera retenue.

**Adaptations :** Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 "Dispositions générales", si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Des aspects extérieurs particuliers des constructions permettant l'utilisation de l'énergie solaire sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres, seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

**Pour les abris de jardins :** (rappel : seules constructions autorisées en Ab)

Ils sont maçonnés et enduits, les toitures sont à deux ou quatre pentes, les couvertures en tonalité terre cuite. Une porte limitée à 1,50m de large et une seule fenêtre de 60cm x 60 cm maximum sont autorisés. Les volets bois se rabattent en façade, sans écharpe oblique en Z.

**Pour les autres constructions :** (rappel : autorisées en A et en Ac, exclusivement à usage agricole ou d'équipement public)

Elles seront, par leurs teintes non brillantes, leurs volumes et leur implantation, les plus discrètes possibles dans le paysage.

- Le blanc en façade et en toiture est interdit.
- Les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- L'utilisation apparente de bois est admise à condition de ne pas donner au bâtiment un aspect étranger au pays.
- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain dont l'aspect initial sera restitué après travaux.

### **ARTICLE A 12 – Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

## **SECTION 3**

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

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

- ♦ La surface-de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
  - 200 m<sup>2</sup> pour chaque logement lié à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant
  - 210 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc...) lié à et complémentaire de l'activité agricole, exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou dans des constructions neuves. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m<sup>2</sup> par gîte
  - 20 m<sup>2</sup> pour une construction annexe obligatoirement accolée au bâtiment principal (une par logement).
  - 8 m<sup>2</sup> pour un abri de jardin sur une parcelle, 12 m<sup>2</sup> en cas de regroupement de parcelles.



# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"**

### **ZONE Nn**

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

La zone Nn est une zone de protection forte.

Le sous-secteur Nnz correspond aux zones naturelles de la ZPPAUP dont le règlement s'impose au PLU.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions de toute nature
- ♦ l'extension et la reconstruction après sinistre des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- ♦ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges

- ♦ les dépôts de véhicules
- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone
- ♦ sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit
- ♦ toutes installations y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 mètres de large le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

Dans la zone non constructible (Demoiselles Coiffées) délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites tout aménagement ou installation, à l'exception des aménagements légers ayant pour but de mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel du secteur et les équipements publics dont la localisation est indispensable dans la zone.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ la reconstruction après sinistre, sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone et si le sinistre n'a pas son origine dans un aléa naturel
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels
- ♦ les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone
- ♦ les installations liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale

## **SECTION 2**

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

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

##### **§.I. Accès**

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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, 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- ♦ 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 par exemple).

#### §.II. Voirie

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

### **ARTICLE Nn 4 – Desserte par les réseaux**

#### § .I. Eau potable

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

#### § .II. Assainissement

##### - Eaux usées

- ♦ Toute installation utilisant de l'eau potable doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.
- ♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation et adapté à la nature du terrain est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

#### §. III. Electricité

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **ARTICLE Nn 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Cependant, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE Nn 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les installations doivent s'implanter au moins à 5 m de l'axe des chemins ruraux.

Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des routes départementales et voies communales.

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

- ♦ Les ouvrages techniques liés aux services publics peuvent s'implanter à une distance inférieure lorsqu'elle est impérative sur le plan technique, à condition de ne pas compromettre la sécurité.

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

En limite de zones U et AU, les installations doivent s'implanter au moins à une distance égale à 5 mètres.

Aucun minimum n'est fixé par rapport aux autres limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- ♦ Les aménagements et installations doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**En sous-secteur Nnz**, le règlement de la ZPPAUP s'applique.

#### **ARTICLE Nn 12 – Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des aménagements et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

### **SECTION 3**

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

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

Sans objet.



## **ZONES Nh, Nd et Np**

**Caractère dominant des zones** : Il s'agit des secteurs 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'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Nh et Nd correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, qui n'ont pas de vocation à se développer et où une évolution mesurée est tolérée.

**Nh** : secteur naturel avec extension limitée de l'habitat

**Nd** : secteur naturel avec changement de destination de la construction

L'indice **z** indique que les secteurs situés dans la ZPPAUP dont le règlement s'impose au PLU.

**Np** : zone où l'on autorise la réhabilitation du bâti ancien pour son intérêt patrimonial

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE Nh / Nd / Np 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- ♦ les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh / Nd / Np 2
- ♦ le stationnement isolé de caravanes
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes
- ♦ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges
- ♦ les dépôts de véhicules
- ♦ sur les chemins de randonnées, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit
- ♦ en secteur Nh : le changement de destination des constructions indépendantes de l'habitation et le changement de destination des surfaces situées dans le bâtiment contenant l'habitation au-delà des limites définies dans l'article Nh / Nd / Np 14)
- ♦ en secteur Np, la création d'annexes

## **ARTICLE Nh / Nd / Np 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

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

En secteur Nh : l'extension mesurée des habitations, dans les limites définies à l'article Nh / Nd / Np14.

En secteur Nd : le changement de destination, y compris par démolition-reconstruction en vue de la création de logements supplémentaires dans les limites définies à l'article Nh / Nd / Np 14.

En secteur Np : le changement de destination dans les conditions définies à l'article Nh / Nd / Np 11 et dans les limites définies à l'article Nh / Nd / Np 14.

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

- ♦ de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone
- ♦ l'article Nh / Nd / Np 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou sinistrées qui répondent à la vocation de la zone.

## **SECTION 2**

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

## **ARTICLE Nh / Nd / Np 3 – Accès et voirie**

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ 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 par exemple).

§.II. Voirie

- ♦ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.



- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

#### **ARTICLE Nh / Nd / Np 4 – Desserte par les réseaux**

##### **§ .I. Eau potable**

- ♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Tous les travaux de branchements devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

##### **§ .II. Assainissement**

###### **- Eaux usées**

- ♦ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.
- ♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation et adapté à la nature du terrain est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

##### **§ .III. Autres réseaux**

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

#### **ARTICLE Nh / Nd / Np 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

En l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE Nh / Nd / Np 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des chemins ruraux.

Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des routes départementales et des voies communales.

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

- ♦ Les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics peuvent s'implanter à une distance inférieure lorsqu'elle est impérative sur le plan technique, à condition de ne pas compromettre la sécurité.

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres des limites séparatives.

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

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété doivent être soit accolées, soit distantes d'un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 10 – Hauteur maximum des constructions**

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial, et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

- ♦ En secteurs Nh<sub>z</sub> : la hauteur ne doit pas excéder 9 m au faîtage.
- ♦ En secteur Nd<sub>z</sub> et Nh<sub>z</sub> : la hauteur ne doit pas excéder la hauteur existante avant travaux.

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 11 – Aspect extérieur**

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**En Nh<sub>z</sub> et Nd<sub>z</sub>,** les constructions sont soumises au règlement de la ZPPAUP.

**En Nh<sub>z</sub> et Nd<sub>z</sub>, pour les habitations** : Les extensions seront réalisées soit dans le volume existant, soit accolées. Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante. Par défaut, les règles architecturales de la zone Ub<sub>z</sub> s'appliquent (article Ub 11)

**Pour les annexes** : en harmonie avec l'existant avec un toit 2 pentes sauf en cas d'annexe accolée.

**En Np,** la reconstruction après sinistre et le changement de destination doivent rester à l'intérieur du volume existant et respecter la construction traditionnelle. Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU.

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 12 – Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments-places de stationnement.

### **ARTICLE Nh / Nd / Np 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés**

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

## **SECTION 3**

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

#### **ARTICLE Nh / Nd / Np 14 – Surfaces et densités**

En secteurs Nhz :

Les limites sont les suivantes :

- extensions, dans le volume ou accolé, de 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, avec un maximum de 20m<sup>2</sup> et sans création de nouveau logement
  - création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m<sup>2</sup> de emprise au sol ou surface de plancher maximum, accolée à la construction principale ou entièrement comprise à moins de 20m de la construction principale
  - reconstruction des surfaces identiques admise, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

En secteur Ndz :

Le changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment existant et non consacré au logement est autorisé dans les limites suivantes :

- surface de plancher aménagée ou créée entièrement située dans le volume existant
- création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m<sup>2</sup> de emprise au sol ou surface de plancher maximum, accolée à la construction principale ou entièrement comprise à moins de 20m de la construction principale.

En secteur Np:

- surface de plancher aménagée ou créée entièrement située dans le volume existant



## **ZONE Ng**

**Caractère dominant de la zone** : Zone naturelle à vocation principale d'activités économiques.  
Zone de carrière.

### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Toutes les installations et constructions de toute nature à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation des carrières ~~et gravières~~ et des activités connexes et aux équipements publics dont la localisation dans la zone est indispensable.
- ♦ Toute construction y compris les clôtures dans une emprise déterminée par les documents graphiques, ou, à défaut de 6 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection,

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

- ♦ Les activités économiques liées à la vocation de la zone (extraction de matériaux et activités connexes) dans les conditions précisées à l'article Ng 11.
- ♦ Les aménagements et équipements publics dont la localisation est indispensable dans la zone.

### **SECTION 2**

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

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

###### **§.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, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle 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.
- ♦ 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 par exemple).

## §.II. Voirie

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE Nq 4 – Desserte par les réseaux**

### §.I. Eau potable

- ♦ La commune n'assure pas la desserte en eau potable de ce secteur. Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit se procurer par ses propres moyens une ressource en eau potable conforme à la réglementation et adaptée à ses besoins.

### § .II. Assainissement

#### 1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation peut être admis s'il ne porte pas atteinte à la salubrité. Les obligations induites par la loi sur l'eau sont assurées par le pétitionnaire.
- ♦ L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.
- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Nq 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 10 mètres des voies publiques. Le long de la RD 900b, ce retrait est porté à 25 mètres de l'axe.

♦ Les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics peuvent s'implanter à une distance inférieure lorsqu'elle est impérative sur le plan technique, à condition de ne pas compromettre la sécurité.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet.

### **ARTICLE Nq 9 – Emprise au sol**

Sans objet.

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

♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Par sol existant, il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

♦ La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres, superstructures techniques non comprises.

### **ARTICLE Nq 11 - Aspect extérieur**

♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Elles seront, par leurs teintes non brillantes, leurs volumes et leur implantation, les plus discrètes possibles dans le paysage.

- Le blanc en façade et en toiture est interdit.
- Les ouvertures seront en harmonie avec le type d'architecture adopté.
- L'utilisation apparente de bois est admise à condition de ne pas donner au bâtiment un aspect étranger au pays.

### **ARTICLE Nq 12 - Stationnement**

♦ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain concerné et correspondre aux besoins des constructions et installations.

♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.

**ARTICLE N° 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les boisements existants seront maintenus ou remplacés.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N° 14 – Surfaces et densités**

Sans objet.



## **ANNEXES**

### **Stationnement**

HABITATION	SERVICES – BUREAUX BATIMENTS PUBLICS COMMERCES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX
1 place par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 Place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SHON	Une place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les premiers 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher puis une place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà	1 pour 4 emplois en Ua, Ub et AUd 1 pour 2 emplois en Uc

HÔTELS (*)	RESTAURANTS (*)	SALLES DE SPECTACLES OU DE REUNIONS (*)	ENSEIGNEMENT	
			1 <sup>er</sup> degré	2 <sup>nd</sup> degré
1 place par chambre	1 Place pour 10 m <sup>2</sup> de salle	1 Place pour 3 personnes	1 place par classe	2 places par classe

(\*) Ces normes peuvent être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

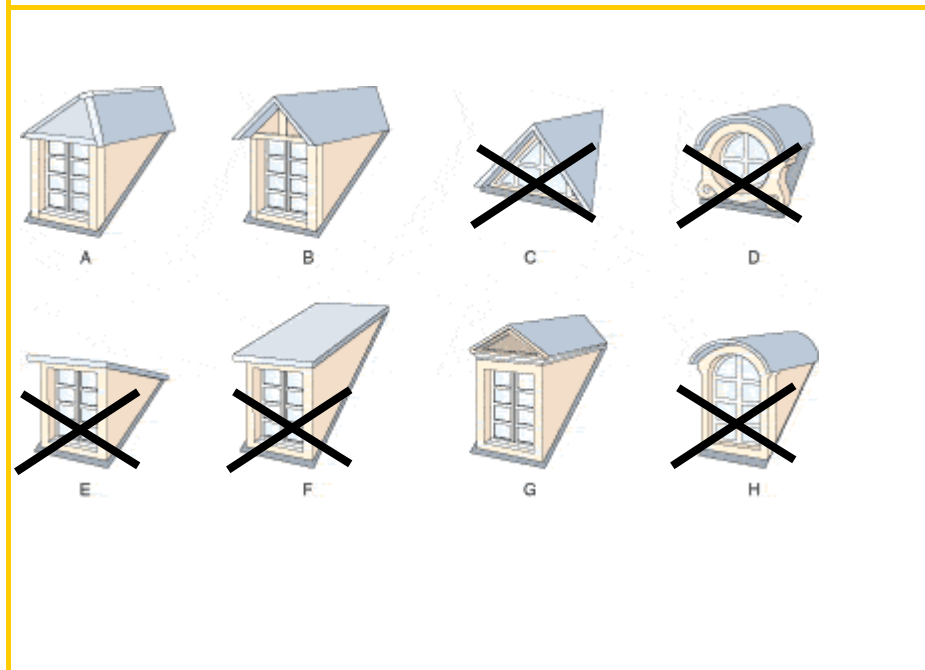
#### **NOTA :**

- Les taux s'entendent en pourcentage surface de plancher
- Les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

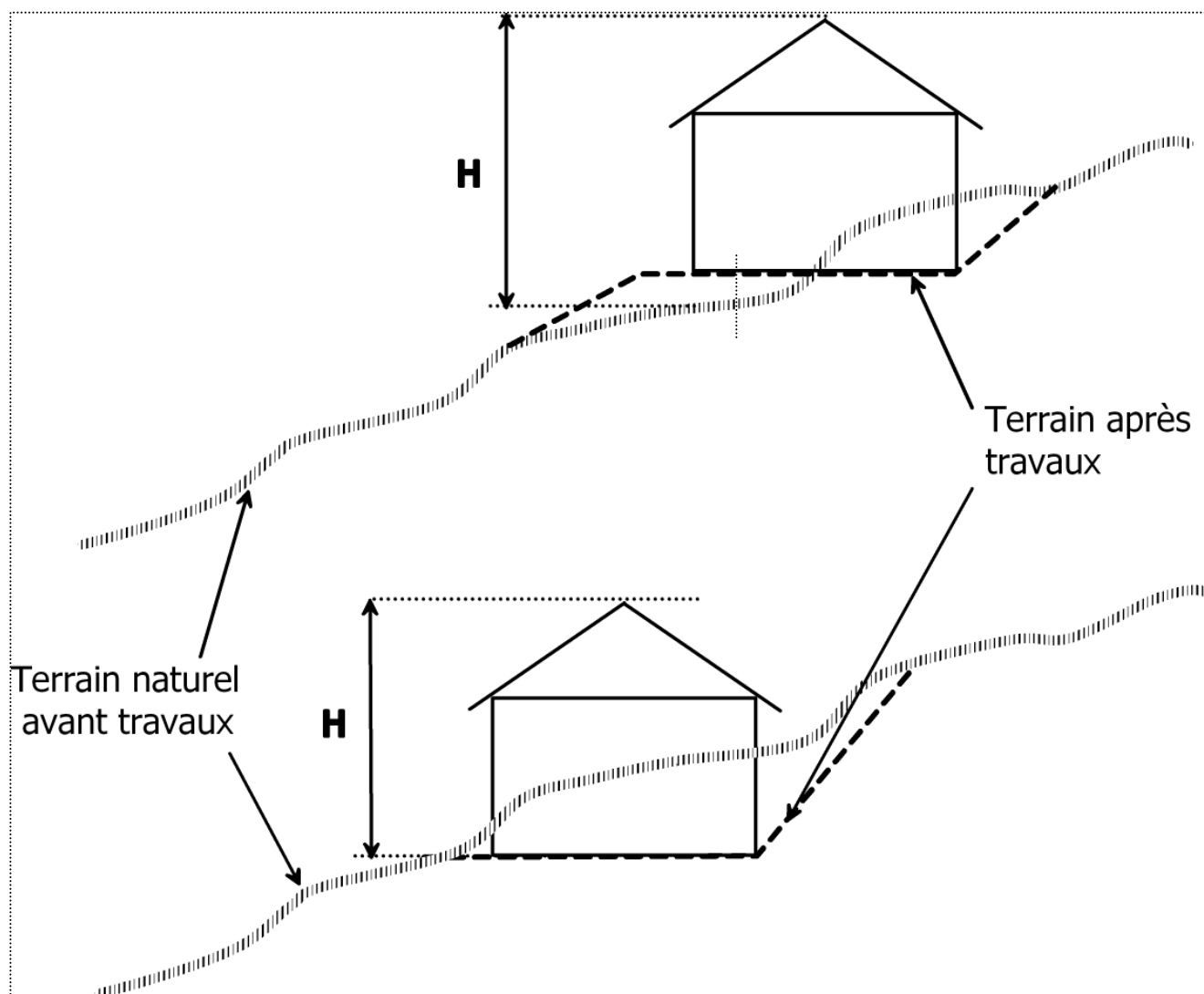
## Ouvertures en toiture

### Les différents types de lucarnes en France

	<p><b>Nomenclature</b></p> <p><b>A</b> : Lucarne à capucine (ou à croupe) <b>B</b> : Lucarne à chevalet <b>C</b> : Outeau <b>D</b> : Oeil de boeuf <b>E</b> : Chien assis <b>F</b> : Lucarne rampante <b>G</b> : Lucarne à fronton (ici triangulaire) <b>H</b> : Lucarne cintrée</p>
---	--

Sont adaptées les ouvertures en toiture suivantes : A, B et G.

## Calcul des hauteurs



## **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".

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **EMPRISE**

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 Règlementaires (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.

### **EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL**

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

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

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

### **PLATE-FORME**

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

### **SURFACE DE PLANCHER**

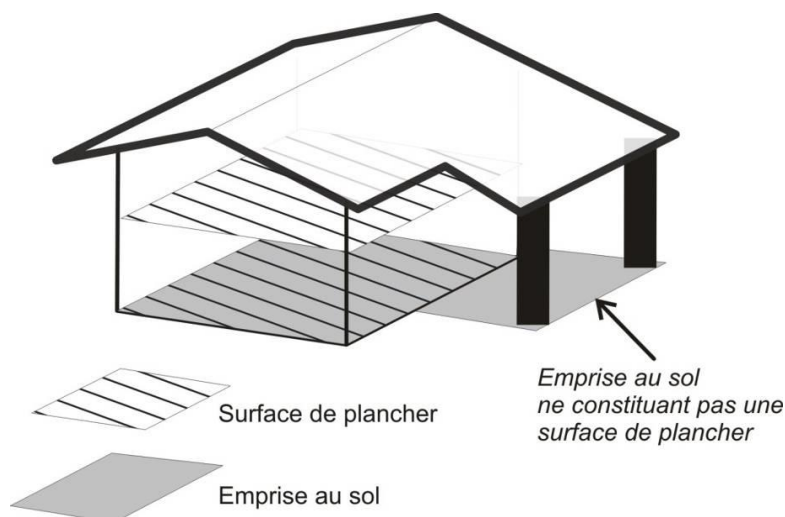
*(Décret n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme)*

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.