

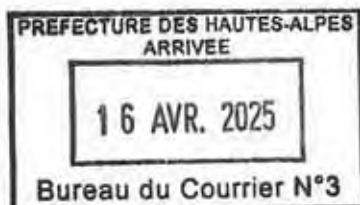
Plan Local d'Urbanisme

Commune de **PELLEAUTIER**

Hautes-Alpes

Modification n°1 du PLU

1. Rapport de présentation
2. Diagnostic initial
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
4. **Règlement** et documents graphiques
5. Annexe



PLU initial

Approuvé le : 21 Avril 2016

Modification simplifiée du : 21 Avril 2016

Révision allégée n°1 du : 29 Octobre 2020

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 25 Mars 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Hubaud'.

Christian HUBAUD, Maire



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	11
1. ZONE UA.....	11
2. ZONE UB.....	16
3. ZONE UC.....	20
4. ZONE UE	23
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	27
1. ZONES AUB	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	33
1. ZONE A.....	33
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	39
1. ZONE NN	39
2. ZONE NA.....	43
3. ZONES NH ET NE	48
4. ZONE NP.....	52
5. ZONE NC.....	56
6. ZONE NCC	59
SANS OBJET	61
ANNEXES	63
1. OUVERTURES EN TOITURE	63
2. QUELQUES DEFINITIONS	64

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 115 à R.119 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
 - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
 - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
 - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
 - le Code de la Construction et de L'habitation
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - les droits des tiers issus du Code Civil

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines : U

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

Ua et Ub : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

Ua : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres de village anciens.

Ub : zone équipée et agglomérée de développement urbain, subdivisée en :

Ub1 : avec assainissement collectif

Ub2 : avec assainissement non collectif

Uc : zone équipée dédiée aux activités économiques.

Ue : zone équipée dédiée aux équipements publics et d'intérêt général

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, soumises à condition préalable.

AUba : zone de développement urbain périphérique dans les conditions de la zone **Ub**, et soumise à opération d'aménagement d'ensemble avant urbanisation.

Ub1 : avec assainissement collectif

Ub2 : avec assainissement non collectif

Les zones agricoles : A

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

Aa : zone agricole où aucune construction n'est possible, sauf équipements publics

Ac : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole et pour les équipements publics et d'intérêt général

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 : zone naturelle à protection forte.

Na : zone naturelle avec groupement d'habitations ne constituant pas une urbanisation

Nh/Ne : zones comportant du logement isolé et/ou une activité économique, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole

Nh : zones où existent des constructions isolées déjà habitées avec extension mesurée possible, sans création de logement

Ne : zones où existe une activité économique isolée avec extension mesurée possible

Np : zones naturelles où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural, avec changement de destination possible

Nc : zones où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural, mais non ou insuffisamment desservies, avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation permanente),

Ncc : zone naturelle à vocation de camping-caravaning

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 (Octobre 2012) - cf. annexe 5.4 - 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 4), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 5-4 Risques pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau.

Les prescriptions correspondantes et les autres éléments techniques à prendre en compte figurent à l'annexe 5-4 Risques

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

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

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

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

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Adaptations mineures

Les dispositions des 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent..
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'opération.
- **Secteurs soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** : dans les secteurs soumis à la servitude Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme avec prescriptions particulières (cônes de vue du village, sur les zones Ua et Aa), est interdite toute construction et toute installation qui ferait obstacle à la vue. De plus, la servitude L 151-19 s'applique sur toute les zones Ua et Np au titre de l'article L 111-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - Définitions

Voir aussi en annexe au présent règlement, page 64.

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

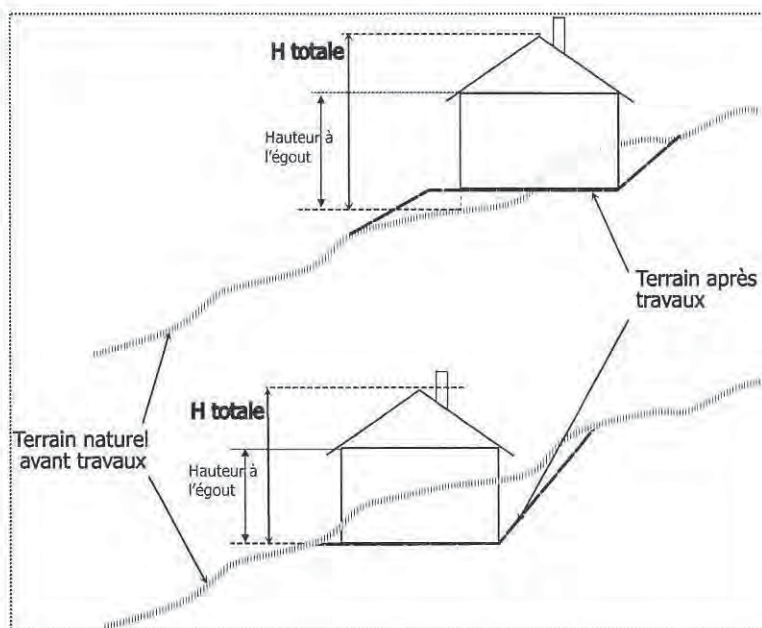
Hauteur des constructions :

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

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

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

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



ARTICLE 7 - Rappels

- ♦ L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration et les démolitions peuvent être soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal.
- ♦ selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R 421-23-2 du code de l'urbanisme et de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2017 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisé classé. Les défrichements y sont interdits..
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L.311-1 et suiv.).

ARTICLE 8 - Reconstruction

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée, à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

ARTICLE 9 – Accès et voirie

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.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 les pistes de ski.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.
- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ♦ Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

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

ARTICLE 10 – Desserte par les réseaux

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

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

§.I. Eau potable

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

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.

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

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

2) Eaux pluviales

♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

§ .III. Autres réseaux

♦ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la brochure "Construire en Pays Gapençais".

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

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions de la Loi 79 - 1150 du 29.12.1979 et ses décrets d'application.

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

ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules

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

§.I. Dispositions générales

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de services, de commerces : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher",
- Pour les entrepôts : 1 place pour 500 m² d'emprise au sol
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle.

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

§.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

§ III. Exceptions

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette (Art. L.151-35 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre 2 du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

Enfin, conformément aux articles L 111-19 et L 111-20 du Code de l'Urbanisme, nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au

stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

De même, pour certains équipements cinématographiques soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

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

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone Ua

Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres anciens.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...)

Un emplacement figurant sur les documents graphiques est soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme avec prescription d'inconstructibilité (cf. p. 4)

La servitude L.123-1-5-7° s'applique au titre de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

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

ARTICLE Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.
- 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,
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ua2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières et d'entrepôts

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de 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, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est compatible 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 ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
 - soit sur l'alignement des voies
 - soit sur l'implantation antérieure en cas de démolition
 - soit en alignement des façades voisines
 - soit avec un retrait minimum de 5m de l'alignement
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter sur celle-ci.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit côté amont ni 12m au total.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

Pente

Les toitures auront deux pentes principales comprises entre 70% et 100%, qui s'harmoniseront avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les annexes accolées peuvent n'avoir qu'une pente.

Les terrasses sont interdites.

Ouvertures

Seules sont autorisées soit les baies intégrées dans la pente du toit, de 1m de large et 1,30 m de haut maximum soit les lucarnes référencées en annexe sous les lettres A, B ou G. Les lucarnes doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et en harmonie avec les ouvertures en façades.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur terre cuite dans les tons traditionnels.

Sens de faîtage

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

3 - Les façades

Elles doivent être enduites (enduit gratté ou taloché) ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles (dans les tons ocrés) et en harmonie avec le secteur.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huisserie.

4 - Les ouvertures

Les fenêtres dont la diagonale dépasse 0,80m doivent être plus hautes que larges, ainsi que les portes et portes-fenêtres.

Les volets rabattants en façade sont obligatoires. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants sont tolérés uniquement en complément des volets rabattants et à condition que le caisson soit entièrement dissimulé.

Les portes doivent être en bois ou d'aspect bois de couleur bois. Les parties pleines doivent représenter plus de 75% de la surface de la porte.

Les fenêtres et les volets doivent être en bois ou d'aspect bois, dans les teintes naturelles du bois ou dans les teintes traditionnelles pastel en harmonie avec la façade (pas de blanc ni de noir ni de couleur sombre).

5 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

6 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. Le déblai est à préférer au remblai. La délimitation de plateformes par des talus trop en pente les rend instables, inutilisables et mal intégrés au site.

L'adaptation des constructions au terrain permet de minimiser les terrassements et les coûts d'aménagement.

Les soutènements seront proportionnés à la vocation de la zone et à l'usage des aménagements. Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées), le bois ou les appareillages mixtes (bois & pierre). Les enrochements sont difficiles à intégrer. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m et les blocs seront calibré et appareillés.

7 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,60m à 0,80m de hauteur environ (non comprise la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.

Cependant :

- ce muret peut aussi être en pierres apparentes quelque soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou à l'angle de la rue adjacente.
- qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, il peut atteindre une hauteur maximum de 1,50 mètre s'il est en continuité de murs de clôture de hauteur équivalente préexistants.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètre. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie d'une hauteur de 1,50 mètre au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives sont libres, en harmonie avec les clôtures sur rue. Leur hauteur totale y compris les haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

8 - Divers

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture mais pas en façade. Ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit, en harmonie avec les façades, et, s'il n'est pas de la couleur de la couverture, ne pas dépasser 25% du pan de toiture concerné.

Sont interdits tous éléments saillants en façade visible depuis l'espace public, hormis les appuis de fenêtre et les balcons. Une tolérance de 10 cm de saillie est acceptée pour les éléments techniques de moins de 200 cm².

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 –Surfaces et densités

Non règlementé

2. Zone Ub

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

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...).

La zone est subdivisée en deux secteurs :

Ub1 : Assainissement collectif obligatoire

Ub2 : Assainissement individuel

SECTION 1

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

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2.
- ♦ 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 et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ub2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières et d'entrepôts

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de 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, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est compatible 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 ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur **Ub2**.

En secteur Ub2, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :
 - s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante.
 - s'il n'existe pas déjà une construction principale sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite, que leur surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" soit limitée à 25 m² et leur longueur sur limite soit inférieure à 9m..
- ♦ Dans les autres cas, - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique -elles doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit côté amont ni 12 m au total.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

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

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

Les constructions mitoyennes auront la même toiture et les mêmes menuiseries.

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

Pente

Les toitures non circulaires auront deux pentes principales comprises entre 50% et 80%, la longueur du plus petit versant ne sera pas inférieure aux 2/3 de la longueur du plus grand versant.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les annexes accolées auront une pente si elles sont adossées à la façade et deux pentes si elles sont en pignon, avec leur faitière orientée comme celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes accolées.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur terre cuite dans les tons traditionnels.

3 - Les façades

Elles doivent être dans les teintes traditionnelles (dans les tons beige ou ocré) et en harmonie avec le secteur.

Le bois apparent ne peut pas être utilisé sous forme de rondins.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. Le déblai est à préférer au remblai. La délimitation de plateformes par des talus trop en pente les rend instables, inutilisables et mal intégrés au site.

L'adaptation des constructions au terrain permet de minimiser les terrassements et les coûts d'aménagement.

Les soutènements seront proportionnés à la vocation de la zone et à l'usage des aménagements. Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées), le bois ou les appareillages mixtes (bois & pierre). Les enrochements sont difficiles à intégrer. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m et les blocs seront calibré et appareillés.

6 - Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,40m à 0,60m de hauteur environ (non comprise la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Le mur bahut n'est pas requis si le terrain à clore domine la voie.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage ou de lisses en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètres. Ces clôtures peuvent être doublée d'une haie d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives sont libres, en harmonie avec les clôtures sur rue. Leur hauteur totale y compris les haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

7 - Divers

Les capteurs solaires sont autorisés, en harmonie avec l'architecture de la construction.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 –Surfaces et densités

Non règlementé

3, Zone Uc

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

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 logements de fonction directement liés aux activités admises
- Les constructions à usage hôtelier
- Les constructions et installations agricoles soumises à distances réciproques (article L111-3 du code rural).
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les parcs d'attraction.
- Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge.

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

- les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités admises (logement de fonction) dans les conditions fixées à l'article UC 14.
- Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation sont admis à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE Uc 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue au retrait défini ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

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

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur sur limite est inférieure à 3 m.
- ♦ Dans les autres cas, - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique -elles doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 12 m, superstructures techniques exclues.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

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

1 - Les toitures

Elles auront deux pentes principales de 30 à 60%. Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur traditionnelle (ocre rouge, rouge-orangé, gris lauze ou encore gris ardoisé lorsque la toiture supporte des panneaux solaires).

2 - Les façades

Elles seront en maçonnerie enduite couleur ocre ou en bardage en bois ou métallique de teinte moyenne (ni trop clair ni trop foncé – le blanc, le jaune, le noir, etc ... sont exclus).

- ♦ 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".
- ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le beige, le gris, le vert, le marron seront privilégiés, dans des tons mats, non brillants.
- ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci. Les façades linéaires de plus de 50 m seront recoupées verticalement.

3 - Les clôtures

Elles peuvent être réalisées en grille ou grillage rigide, fixé sur mur bahut de 0,20m à 0,60m de haut le long des voiries, sauf impossibilité technique. Les clôtures entre voisins sont libres. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80m, sauf si la sécurité impose une hauteur supérieure.

Les limites périphériques de la zone seront plantées de haies.

4- Divers

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, dans le plan du toit ou en façade, en harmonie avec l'architecture de la construction. (Disposition, couleurs, ...). Les panneaux sont traités anti-reflets.

A défaut, ils peuvent également être posés au sol, adossés à un talus ou à un mur de soutènement.

ARTICLE Uc 12 -Stationnement

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

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

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

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent sauf en ce qui concerne les dispositions suivantes :

Au moins 10% de la surface de chaque terrain doit être végétalisée. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 500 m² de terrain hors constructions.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - Surfaces et densités

Les logements de fonction sont limités comme suit :

- quantité : un par activité,
- dans le bâtiment affecté à l'activité
- la surface de plancher de l'habitation doit correspondre au maximum à la moitié de la surface affectée à l'activité économique. Elle ne peut excéder 200 m².

4. Zone Ue

Caractère dominant de la zone : zone équipée dédiée aux équipements publics et d'intérêt général.

Sont admis les équipements publics et d'intérêt général ainsi que des logements et des activités économiques sous certaines conditions

L'essentiel des règles qui s'appliquent sont celles du secteur Ub.

SECTION 1

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

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ue2,
- les constructions et installations agricoles, artisanales, industrielles, forestières et d'entrepôts,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue 2,
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article Ua2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- Les 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 activités économiques ne sont admises que dans bâtiments recevant des équipements publics et si elles sont directement liées aux services publics ou d'intérêt général ou si elles présentent un intérêt collectif.
- les logements, intégrés aux équipements collectifs et situés à l'étage.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies. L'extension d'une construction existante peut se faire en prolongement de la façade existante parallèle à la voie même si la distance à la voie est inférieure à 4m. Toutefois, cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2m.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :
 - s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante.
 - s'il n'existe pas déjà une construction principale sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite, que leur surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" soit limitée à 25 m² et leur longueur sur limite soit inférieure à 9m.
- ♦ Dans les autres cas, - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique -elles doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit côté amont ni 12m au total.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

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

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

Les constructions mitoyennes auront la même toiture et les mêmes menuiseries.

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

Pente

Les toitures non circulaires auront deux pentes principales comprises entre 50% et 80%, la longueur du plus petit versant ne sera pas inférieure aux 2/3 de la longueur du plus grand versant.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les annexes accolées auront une pente si elles sont adossées à la façade et deux pentes si elles sont en pignon, avec leur faîtière orientée comme celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes accolées.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur traditionnelle (ocre rouge, rouge-orangé, gris lauze ou encore gris ardoisé lorsque la toiture supporte des panneaux solaires).

3 - Les façades

Elles doivent être dans les teintes traditionnelles (dans les tons beige ou ocre) et en harmonie avec le secteur.

Le bois apparent ne peut pas être utilisé sous forme de rondins.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. Le déblai est à préférer au remblai.

La délimitation de plateformes par des talus trop en pente les rend instables, inutilisables et mal intégrés au site.

L'adaptation des constructions au terrain permet de minimiser les terrassements et les coûts d'aménagement.

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

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,40m à 0,60m de hauteur environ (non comprise la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Le mur bahut n'est pas requis si le terrain à clore domine la voie.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage ou de lisses en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètres. Ces clôtures peuvent être doublée d'une haie d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives sont libres, en harmonie avec les clôtures sur rue. Leur hauteur totale y compris les haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

7 - Divers

Les capteurs solaires sont autorisés, en harmonie avec l'architecture de la construction.

ARTICLE Ue 12 -Stationnement

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

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - Surfaces et densités

Non réglementé.

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



1. Zones AUb

Caractère dominant de la zone : zone de développement urbain périphérique dans les conditions de la zone Ub soumise à opération d'aménagement d'ensemble avant urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition préalable de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes sont possibles.

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

Elle comprend deux secteurs :

AUba1 au village avec une densité minimum plus forte

AUba2 sous le village et dans les hameaux, avec une densité minimum légèrement moins forte

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

- toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUb 2 ne sont pas remplies,
- tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUb2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb 2,
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, sauf ceux autorisés à l'article AUb2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions et installations industrielles, agricoles, forestières et d'entrepôts.

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

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve

- ♦ Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone,
- ♦ L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites fixées à l'article AUb 14
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

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

- ♦ Les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général, ...),
- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ Les aires de jeux et de sports.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

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

Les constructions et utilisations du sol mentionnées au §II ci-dessus ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur au moins 5000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

La densité minimum s'entend par opération classée en AUb et disponible (hors constructions existantes et leurs abords proches, voiries existantes et emplacements réservés, talus et pentes supérieures à 30% - cf. dossier 3 – Orientations d'aménagement et de programmation).

Dans le secteur AUb1, la densité minimum est de 1 logement nouveau par tranche de 900 m² de terrain disponible. Par exemple, un terrain de 5500 m² disponibles doit comporter au moins sept logements, un terrain de 6400m² disponibles au moins huit logements.

Dans le secteur AUb2, la densité minimum est de 1 logement nouveau par tranche de 1000 m² de terrain disponible. Par exemple, un terrain de 5500 m² disponibles doit comporter au moins six logements, un terrain de 6400m² disponibles au moins sept logements.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE AUb 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur AUb2 de Ventol (n°6) et des Garcins (n°7), non desservis par l'assainissement collectif.

Dans les deux secteurs non desservis, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter sur une superficie d'au moins 5000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface, sauf pour le secteur AUba1 n°11 du Village pour lequel deux tranches sont définies dans le dossier n°3 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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

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

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

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :
 - s'il existe déjà une construction principale sur limite séparative. La construction nouvelle sera si possible accolée à la construction mitoyenne existante.
 - s'il n'existe pas déjà une construction principale sur limite séparative, avec l'accord écrit du propriétaire voisin. Toutefois les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative sans accord, à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite, que leur surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" soit limitée à 25 m² et leur longueur sur limite soit inférieure à 9m.
- ♦ Dans les autres cas, - sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique -elles doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

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

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit côté amont ni 12m au total.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur

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

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

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

Pente

Les toitures non circulaires auront deux pentes principales comprises entre 50% et 80%, la longueur du plus petit versant ne sera pas inférieure aux 2/3 de la longueur du plus grand versant.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les annexes accolées auront une pente si elles sont adossées à la façade et deux pentes si elles sont en pignon, avec leur faitière orientée comme celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes accolées.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur terre cuite dans les tons traditionnels.

3 - Les façades

Elles doivent être dans les teintes traditionnelles (dans les tons beige ou ocre) et en harmonie avec le secteur.

Le bois apparent ne peut pas être utilisé sous forme de rondins.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. Le déblai est à préférer au remblai. La délimitation de plateformes par des talus trop en pente les rend instables, inutilisables et mal intégrés au site.

L'adaptation des constructions au terrain permet de minimiser les terrassements et les coûts d'aménagement.

Les soutènements seront proportionnés à la vocation de la zone et à l'usage des aménagements. Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées), le bois ou les appareillages mixtes (bois & pierre). Les enrochements sont difficiles à intégrer. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m et les blocs seront calibré et appareillés.

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,40m à 0,60m de hauteur environ (non comprise la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Le mur bahut n'est pas requis si le terrain à clore domine la voie.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage ou de lisses en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètres. Ces clôtures peuvent être doublée d'une haie d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives sont libres, en harmonie avec les clôtures sur rue. Leur hauteur totale y compris les haies doit rester inférieure à 1,80 mètre.

7 - Divers

Les capteurs solaires sont autorisés, en harmonie avec l'architecture de la construction.

ARTICLE AUB 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - Surfaces et densités

Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

- ♦ L'extension est autorisée une seule fois, avec un maximum de 25m². Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe est autorisée dans les limites suivantes :
 - 25 m² au total de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher",
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zone A

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

Elle comprend les secteurs :

Aa : zone agricole où aucune construction n'est possible, sauf équipements publics

Ac : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole et pour les équipements publics et d'intérêt général

Un emplacement figurant sur les documents graphiques est soumis à la servitude Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme avec prescription d'inconstructibilité (cf. p. 4)

SECTION 1

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les dépôts de véhicules.
- le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone.
- la reconstruction des constructions détruites ou démolies, si elles ne répondent pas à la vocation de la zone.
- **En secteur Aa**, toute construction sauf celles nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

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)

Pour l'ensemble de la zone A :

- ♦ la reconstruction des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination.
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ les aménagements et installations sans constructions, nécessaires à l'exploitation agricole

Pour le secteur Ac exclusivement :

- ♦ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris l'accueil touristique éventuel dans les conditions fixées à l'article A14).

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

- ♦ les constructions édifiées pour l'usage agricole ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles (sans que ce soit une obligation).
- ♦ les constructions, aménagements et installations ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux
- ♦ les seuls logements autorisés en Ac, sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole (et, éventuellement, ceux liés à l'accueil touristique, s'il est nécessaire et à titre complémentaire de l'activité).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 9 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

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

En secteur Ac, les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation (à déclarer en mairie).

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

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

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

- ♦ En secteur Ac, les extensions de bâtiments techniques agricoles autorisés sont implantées soit :
 - En continuité matérielle ou fonctionnelle des bâtiments existants (extensions),
 - Sous forme de constructions "isolées" (annexes ou dépendances,...), non accolées aux bâtiments existants, situées dans un rayon maximal de 50 mètres autour des installations et bâtiments techniques existants.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ En secteur Aa, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres.
- ♦ En secteur Ac, la hauteur totale ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments techniques.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

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

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

Pour des raisons de cohérence et d'insertion paysagère, les extensions et annexes doivent :

- Présenter des volumes simples,
- Respecter le sens d'implantation ou de faitage du bâtiment principal,
- Mettre en œuvre des matériaux de toiture et façade d'aspect similaire (forme et couleur) au bâtiment principal. Dans l'impossibilité, ces matériaux doivent être en harmonie avec les dominantes colorées des toitures ou avec celles du paysage alentour.

A. Cas général

Il concerne les habitations et les points de vente à la ferme non inclus dans un bâtiment d'exploitation.

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub) :

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

1 - La volumétrie

Elle doit être simple

2 - Les toitures

Pente

Les toitures non circulaires auront deux pentes principales comprises entre 50% et 80%, la longueur du plus petit versant ne sera pas inférieure aux 2/3 de la longueur du plus grand versant.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension. Les annexes accolées auront une pente si elles sont adossées à la façade et deux pentes si elles sont en pignon, avec leur faitière orientée comme celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes accolées.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur traditionnelle (ocre rouge, rouge-orangé, gris lauze ou encore gris ardoisé lorsque la toiture supporte des panneaux solaires).

3 - Les façades

Elles doivent être dans les teintes traditionnelles (dans les tons beige ou ocré) et en harmonie avec le secteur.

Le bois apparent ne peut pas être utilisé sous forme de rondins.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. Le déblai est à préférer au remblai. La délimitation de plateformes par des talus trop en pente les rend instables, inutilisables et mal intégrés au site.

L'adaptation des constructions au terrain permet de minimiser les terrassements et les coûts d'aménagement.

Les soutènements seront proportionnés à la vocation de la zone et à l'usage des aménagements. Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées), le bois ou les appareillages mixtes (bois & pierre). Les enrochements sont difficiles à intégrer. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m et les blocs seront calibré et appareillés.

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Leur hauteur totale y compris les haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

7 - Divers

Les capteurs solaires sont autorisés, en harmonie avec l'architecture de la construction.

B. Autres cas

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

A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

1 - Les toitures

Leur pente devra être supérieure à 27%,.

Les seules ouvertures autorisées (hors superstructures techniques) sont les baies intégrées à la pente du toit.

Les couvertures sont de couleur traditionnelle (ocre rouge, rouge-orangé, gris lauze, en harmonie avec le village, ou encore gris ardoisé lorsque la toiture supporte des panneaux solaires).

2 - Les façades

♦ Elles seront en bois, ou en maçonnerie enduite ou en bardage bois ou métallique.

♦ 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".

♦ L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le noir, le bleu, le jaune, le blanc et les teintes claires sont interdits en façade. Le beige, le gris, le vert, le marron sont autorisés, dans des tons mats, non brillants.

♦ Les façades de plus de 50m de longueur devront comporter au moins un décroché de plus de 1 mètre.

3 - Divers

Les installations solaires adaptées à l'architecture des constructions sont autorisées.

- Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune pour respecter les continuités écologiques. Les élevages de petits animaux devront ménager des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture de plus de 100m de long.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Surfaces et densités

- ♦ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
 - 150 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
 - 200 m² pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc,...), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m² par gîte,
 - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation.
- ♦ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur Ac supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zone Nn

Caractère dominant de la zone :

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

La zone Nn est une zone de protection forte.

SECTION 1

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

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, équipements et installations de toute nature, exceptés ceux directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou liés à l'exploitation forestière ou liés aux exploitations pastorales ou aux énergies renouvelables (sous réserve des conditions fixées à l'article Nn2)
- l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Nn2,
- le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravane ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn2,
- 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,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés non conformes à la vocation de la zone.

ARTICLE Nn 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, à l'identique et sans changement de destination, des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone.

- ♦ les installations de production d'énergie renouvelable, à l'exception des éoliennes et des parcs photovoltaïques au sol de plus de 3kwc
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport ou à la protection contre les risques naturels ou aux travaux d'entretien, de curage et de prélèvements dans les cours d'eau autorisés par arrêté préfectoral
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- ♦ les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ les constructions, aménagements et installations ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux
- ♦ les installations et constructions édifiées ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins forestières (sans obligation).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 9 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Nn 4 - Desserte par les réseaux

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

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation (à déclarer en mairie).

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

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

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nn 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur

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

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

En cas de restauration, le style du bâtiment existant sera respecté.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

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

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 - Surfaces et densités

La surface maximum des constructions est fixée à un total de 300 m² de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher", par unité foncière.

2. Zone Na

Caractère dominant de la zone : Zone naturelle avec groupements d'habitations ne constituant pas une urbanisation

La zone Na correspond à des hameaux ou groupes d'habitation en milieu naturel ou agricole que la Commune n'envisage pas de développer mais qui peuvent évoluer légèrement, par réhabilitation du bâti existant et par extension mesurée ou construction limitée (article R 151-25 du Code l'Urbanisme).

SECTION 1

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

ARTICLE Na 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 habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Na2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules,
- la création ou le développement important d'activités agricoles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- la réhabilitation, l'extension des bâtiments existants et les constructions neuves conformes à la vocation de la zone (habitat, certaines activités économiques), dans la limite de 250m² de surface de plancher par unité foncière
- les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- l'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Na 14 et la mise aux normes de bâtiments agricoles sont autorisés.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Couvertures

Le matériau de couverture doit être plat (non ondulé ni en relief - la tuile canal ou romane par exemple sont exclus), de couleur terre cuite dans les tons traditionnels.

3 - Les façades

Elles doivent être dans les teintes traditionnelles (dans les tons beige ou ocré) et en harmonie avec le secteur.

Le bois apparent ne peut pas être utilisé sous forme de rondins.

4 - Les garde-corps

Les garde-corps sont métalliques ou en bois de forme simple.

5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. Le déblai est à préférer au remblai. La délimitation de plateformes par des talus trop en pente les rend instables, inutilisables et mal intégrés au site.

L'adaptation des constructions au terrain permet de minimiser les terrassements et les coûts d'aménagement.

Les soutènements seront proportionnés à la vocation de la zone et à l'usage des aménagements. Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries), le bois ou les appareillages mixtes (bois & pierre). Les enrochements sont difficiles à intégrer. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m et les blocs seront calibré et appareillés.

6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,40m à 0,60m de hauteur environ (non comprise la partie mur de soutènement, s'il y a lieu). Le mur bahut n'est pas requis si le terrain à clore domine la voie.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique, d'un grillage ou de lisses en bois, dans la limite d'une hauteur totale de 1,50 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives sont libres, en harmonie avec les clôtures sur rue. Leur hauteur totale y compris les haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

7 - Divers

Les capteurs solaires sont autorisés, en harmonie avec l'architecture de la construction.

ARTICLE Na 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 14 –Surfaces et densités

Il est autorisé au maximum une surface de plancher de 250 m² par unité foncière, hors usage agricole.
L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 30% de la surface existante à l'approbation du PLU.

3. Zones Nh et Ne

Caractère dominant des zones : Zones comportant du logement isolé et/ou une activité économique, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole.

Les zones **Nh/Ne** correspondent à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, des constructions à usage de logement seul (**Nh**) ou d'activité économique avec ou sans logement (**Ne**) qui n'ont pas de vocation à se développer. Sous certaines conditions, une évolution mesurée est tolérée.

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent.

SECTION 1

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

ARTICLE Nh/Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- La création de logements, à l'exception de ceux destinés à l'accueil touristique en zone Ne.
- le changement de destination des constructions non conforme à la vocation de la zone, au-delà des limites définies dans l'article Nh/Ne 14.
- Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh/Ne 2.
- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction.
- Les aires de jeux et 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.

ARTICLE Nh/Ne 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)

- L'extension mesurée des habitations et celle des activités économiques (y compris d'accueil touristique) et une annexe sont autorisées dans les limites définies à l'article Nh/Ne14.

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

- L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.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/Ne 14 fixe la mesure maximale de l'extension dont peuvent être l'objet les constructions existantes ou détruites qui répondent à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nh/Ne 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées :

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Nh/Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nh/Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit côté amont ni 12m au total.

ARTICLE Nh/Ne 11- Aspect extérieur

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

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 Ub2 s'appliquent (article Ub 11). Les annexes seront en harmonie avec l'existant

ARTICLE Nh/Ne 12 - Stationnement

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

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

ARTICLE Nh/Ne 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh/Ne 14 - Surfaces et densités

En secteurs Nh et Ne :

- L'extension mesurée des logements est autorisée une seule fois à partir de l'approbation du PLU, avec un maximum de 25m² de surface de plancher. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment comportant le logement ou accolée à celui-ci.
- La création d'une annexe est autorisée dans les limites suivantes :
 - 25 m² au total de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher",
 - 2,60 m de haut maximum.
 - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
 - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

En secteur Ne :

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

- extension maximale de 50% de la surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions sans "surface de plancher" existante à l'approbation du PLU,
- non habitable.

4. Zone Np

Caractère dominant de la zone : zones où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural, avec changement de destination possible

La zone Np correspond à des bâtiments anciens peu ou pas remaniés, ayant une intérêt architectural et patrimonial, généralement des corps de ferme n'ayant plus d'usage agricole, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination, dans le volume existant, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ce changement de destination ne s'applique pas aux ruines définies par l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme

La servitude L 151-19 s'applique au titre de l'article L 111-17 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent

SECTION 1

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

ARTICLE Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les constructions neuves de toute nature, hors équipements publics indispensables dans la zone
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Np 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravane ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,

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

Sont admis

- ♦ l'entretien et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, dans le respect de l'architecture traditionnelle et sans extension.
- ♦ l'aménagement, y compris avec changement de destination, des constructions existantes à l'approbation du PLU, dans les volumes bâtis, dans les conditions définies aux articles Np 11 et Np14
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics, à condition que la localisation dans la zone soit impérative.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 9 du Titre1 s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des constructions.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE Np 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction avec occupation humaine doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation (à déclarer en mairie).

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

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

Les constructions patrimoniales sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les autres constructions doivent s'implanter au moins à 10 m de l'axe des voies publiques.

Ces distances sont portées à 15 m de l'axe de la chaussée pour les routes départementales

- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

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

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

Les constructions patrimoniales, même en cas de reconstruction, sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les autres constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE Np 9 – Emprise au sol

Les constructions, en cas de reconstruction après sinistre, sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

ARTICLE Np 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur ne doit pas être supérieure à 7m à l'égout.
- ♦ Pour les restaurations, aménagements et reconstructions après sinistre, si elle est autorisée, la hauteur ne doit pas excéder ni être inférieure de plus de 0,50 mètre par rapport à la hauteur existante avant travaux.

ARTICLE Np 11- Aspect extérieur

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

- ♦ L'architecture traditionnelle des constructions sera respectée. Les matériaux et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU. Si des éléments traditionnels ont été remplacés ou ont été profondément remaniés, ils ne pourront servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés.

Pour les constructions nouvelles autorisées, les règles de l'article Ua11 sont applicables.

ARTICLE Np 12 - Stationnement

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 14 - Surfaces et densités

Aucun accroissement de l'emprise au sol n'est autorisé pour les constructions patrimoniales. La reconstruction après sinistre, si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction sinistrée, dans les conditions fixées aux articles Np10 et Np11.

5. Zone Nc

Caractère dominant de la zone : zones où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural, mais non ou insuffisamment desservies avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation permanente),

La zone Nc est une zone naturelle où existent des constructions intéressantes sur le plan patrimonial et/ou architectural qu'il convient de préserver.

La réhabilitation du bâti est autorisée pour son intérêt patrimonial, mais sans occupation humaine (création ni de logement ni d'activités) du fait de la difficulté de desserte par les voiries et réseaux.

Cette possibilité de réhabilitation ne s'applique pas aux ruines définies par l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme

Rappel : s'agissant de constructions existantes, les dispositions de l'article 5 §II B) du Titre I s'appliquent

SECTION 1

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

ARTICLE Nc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions neuves de toute nature, hors équipements publics indispensables dans la zone
- les changements de destination
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Np 2,
- le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attraction,
- les 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,
- la création de logements, d'hébergements hôteliers, de bureaux, de commerces, d'artisanat ou d'industrie et de toute activité nécessitant une présence humaine "permanente".

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- l'entretien ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel) sans aucune occupation humaine.

- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ Ce qui est autorisé ne doit nécessiter ni création, ni extension ni renforcement de réseaux.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nc 4 - Desserte par les réseaux

- ♦ Les terrains ne sont pas desservis et ne sont pas destinés à être desservis par les réseaux publics.

ARTICLE Nc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voiries et 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol.
- ♦ Les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE Nc 9 – Emprise au sol

Les constructions patrimoniales sont implantées sur leur emprise initiale, sans changement.

ARTICLE Nc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ Pour les constructions nouvelles autorisées (équipements publics ou d'intérêt général), la hauteur ne doit pas être supérieure à 7m à l'égout.
- ♦ Pour la restauration et la reconstruction, si elle est autorisée, la hauteur est celle du bâtiment initial.

ARTICLE Nc 11- Aspect extérieur

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

- ♦ L'architecture traditionnelle des constructions sera respectée. Les matériaux, les volumes et l'aspect des aménagements doivent être identiques aux éléments traditionnels existants au moment de l'approbation du PLU. Si des éléments traditionnels ont été remplacés ou ont été profondément remaniés, ils ne pourront servir de référence pour l'aspect extérieur des travaux autorisés. Par défaut, les règles de l'article Ua11 s'appliquent.

ARTICLE Nc 12 - Stationnement

Non réglementé.

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 14 - Surfaces et densités

- ♦ Aucun accroissement de la surface de plancher ou de l'emprise au sol n'est autorisé. La reconstruction, si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction initiale.

6. Zone Ncc

Caractère dominant de la zone : zone naturelle à vocation de camping-caravaning.

La zone Ncc correspond à un secteur à vocation d'accueil léger où le camping soumis à autorisation est admis

SECTION 1

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

ARTICLE Ncc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions de toute nature exceptées celles désignées à l'article Ncc 2
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ncc 2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- les dépôts de véhicules,
- le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- les constructions à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.
- les terrains aménagés pour le camping – caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, les habitations légères de loisirs ne pouvant dépasser 50% des emplacements,
- les constructions exclusivement liées à l'activité de camping – caravanage (hébergement temporaire), sa gestion, ses activités et son animation,,
- les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- l'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- l'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il a vocation (sans obligation réglementaire) à être enlevé, démonté ou démoli en cas de cessation de l'activité d'accueil touristique

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Ncc 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ncc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 7 m.

ARTICLE Ncc 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article Ub11 au titre du secteur Ub s'appliquent, à l'exception des dispositions suivantes :

Clôtures

- Le mur ou le muret sur rue ne sont pas obligatoires.
- En cas d'installation nécessitant une protection particulière en termes de sécurité, la hauteur de 1,5m peut être dépassée et les matériaux de la partie sommitale adaptés pour interdire le franchissement.
- Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune pour respecter les continuités écologiques.

Hébergements touristiques de moins de 35m²

Les résidences mobiles de loisirs, les habitats légers de loisirs et l'ensemble des constructions destinées à l'hébergement touristique doivent être regroupées par îlots et ne doivent pas être alignées de façon régulière.

L'ensemble de ces résidences, habitats et constructions aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux.

Elles doivent avoir un toit à deux pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge).

Elles doivent être en bois naturel ou d'aspect extérieur bois.

ARTICLE Ncc 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 14 - Surfaces et densités

Sans objet

Annexes

1. Ouvertures en toiture

Les différents types de lucarnes en France



Nomenclature

A : Lucarne à capucine (ou à croupe)

B : Lucarne à chevalet

C : Outeau

D : Oeil de boeuf

E : Chien assis

F : Lucarne rampante

G : Lucarne à fronton (ici triangulaire)

H : Lucarne cintrée

En plus de celles situées dans le plan de toiture, sont adaptées les ouvertures suivantes : A, B et G.

2. 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".

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 réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente 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.

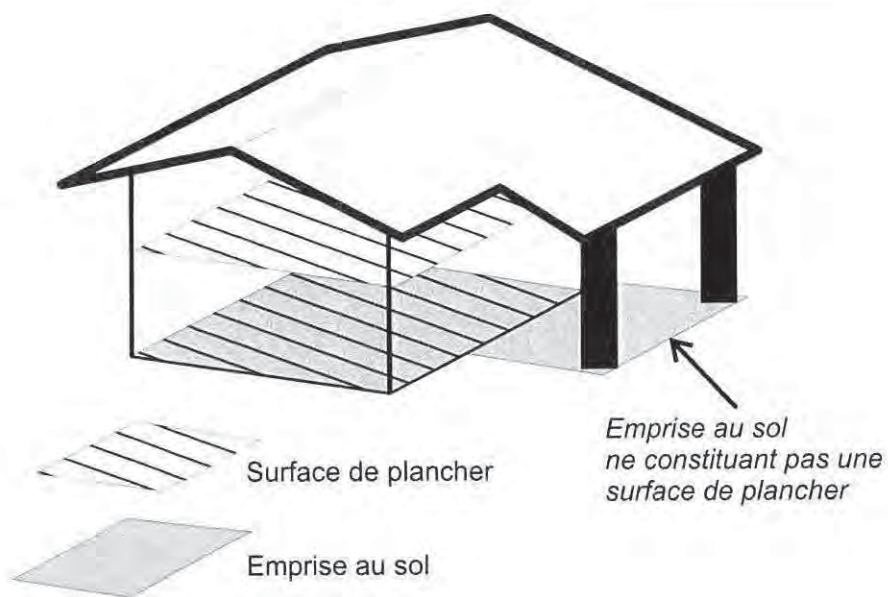
SURFACE DE PLANCHER

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

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.

