

Plan Local d'Urbanisme

Commune de GARDE-COLOMBE

Hautes-Alpes

Modification n°1 du PLU

- 10. Rapport de présentation
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 30. Orientations d'Aménagement
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes



PLU initial

Approuvé le : 15 Décembre 2011

Modification simplifiée n°1 : 6 Juillet 2015

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
14 Novembre 2016

A blue circular official seal of the 'MAIRIE DE GARDE-COLOMBE' is partially obscured by a large, stylized black signature. The signature is written over the seal and extends to the left.

Damien DURANCEAU, Maire délégué d'Eyguians,
Adjoint au Maire de Garde-Colombe en charge de l'urbanisme



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **GARDE-COLOMBE**

Hautes-Alpes

Modification n°1 du PLU

- 10. Rapport de présentation**
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 30. Orientations d'Aménagement
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes

PLU initial

Approuvé le : 15 Décembre 2011

Modification simplifiée n°1 : 6 Juillet 2015

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du
14 Novembre 2016



Damien DURANCEAU, Maire délégué d'Eyguians,
Adjoint au Maire de Garde-Colombe en charge de l'urbanisme



Sommaire

A. Exposé des motifs et présentation de la modification	1
Pourquoi une modification du PLU ?	1
B. Les modifications	3
1. Modifications des Orientations d'Aménagement	3
2. Modification du règlement de la zone agricole (A) concernant les secteurs agricoles constructibles (Ac)	4
3. Toilettage et adaptation du règlement	5
C. Contenu du dossier	6

A. Exposé des motifs et présentation de la modification

Pourquoi une modification du PLU ?

Le PLU d'Eyguians a été approuvé le 15 Décembre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 6 Juillet 2015 pour adapter le règlement.

La (nouvelle) commune de Garde Colombe - Eyguians est traversée par la RD 1075, route à grande circulation reliant Sisteron à Grenoble. Cette commune est issue d'un regroupement de communes récent dont Eyguians (ancienne commune) fait aujourd'hui partie.

Le PLU avait classé deux secteurs de part et d'autre de la RN 75, l'un à Cuisse Nord, l'autre à Cuisse Sud, au nord du bourg d'Eyguians, en zone A Urbaniser (AUba) avec obligation d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier », puis « l'amendement Dupont » relatif aux « entrées de ville » (1997) ont introduit les articles L 111-6 à L 111-10 (ex. L. 111-1-4) dans le Code de l'Urbanisme, visant à promouvoir plus de qualité dans l'urbanisme le long des voies routières les plus importantes.

Les dispositions de l'article L 111-6 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire, en dehors des espaces urbanisés, est traversé par une voie à grande circulation telle que :

- Une route au sens des articles L 122-1 à L 122-5 du Code de la Voirie Routière (Autoroutes)
- Une route express au sens des articles L 151-1 à L 151-5 du Code de la Voirie Routière (Routes express)
- Une déviation au sens des articles L 152-1 et L 152-2 du Code de la Voirie Routière (Déviation)
- Une route classée à grande circulation en vertu de l'article L 110-3 du Code de la Route
- L'application de l'article L 111-6 (ex L 111-1-4) est subordonnée au classement des voies dans l'une ou l'autre des catégories ci-dessus.

L'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, stipule qu'en dehors des zones urbanisées, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre (de l'axe) des routes classées à grande circulation (inconstructibilité).

Cette interdiction concerne toutes les constructions (y compris les échangeurs routiers) qu'elles soient soumises ou non à autorisation.

Selon l'article L 111-7, cette interdiction connaît des exceptions et ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes concernées à mener une réflexion urbanistique préalable globale sur l'aménagement de leurs entrées d'agglomérations.

Il est par ailleurs précisé (art. L 111-8) que le Plan Local d'Urbanisme peut, déroger à cette inconstructibilité en réalisant une étude urbaine fixant et justifiant des règles d'implantation différentes, en fonction des

spécificités locales, dans la mesure où ces règles sont compatibles avec la prise en compte des critères suivants :

- Des nuisances (dispositions liées à la protection contre le bruit),
- De la sécurité (accès, trafics),
- De la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans sa description des pièces constituant le plan local d'urbanisme, l'article R*123-1 du Code de l'Urbanisme, mentionne l'étude prévue à l'article L.111-8.

Tel est l'objet principal de cette modification et du présent dossier

Une autre modification de fond concernant la zone agricole (A) et plus précisément la zone agricole constructible (Ac) est également apportée au règlement (articles A 2 et A 14).

Par ailleurs, ce travail est aussi l'occasion d'apporter des modifications de forme au règlement et de le toiletter en y intégrant la réforme de la surface de plancher entrée en vigueur à compter du 1^{er} mars 2012 (disparition de la SHON et de la SHOB) ainsi qu'en supprimant le coefficient d'occupation du sol (COS) et les superficies minimum, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ces adaptations du PLU entrent dans le cadre de la procédure de modification telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, à savoir lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la procédure de **modification** est donc engagée. Il s'agit de la **modification n°1 (M1) du PLU**.

La procédure de modification est la suivante :

- élaboration du projet à l'initiative du maire,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- mise à l'enquête du projet et enfin
- délibération d'approbation de la modification du PLU.

Les modifications concernent les documents suivants :

- Le rapport de présentation,
- Les Orientations d'Aménagement,
- Le règlement

B. Les modifications

La présente modification porte principalement sur la levée de l'inconstructibilité des deux secteurs de Cuisse, Nord et Sud, classés en zone AUba au PLU actuel et situés dans la bande des 75 mètres inconstructible de la RN 75, route classée à grande circulation.

Les orientations d'aménagement et le règlement sont donc modifiés pour adapter les règles de constructibilité de la zone.

Plus accessoirement, une autre modification est apportée au règlement de la zone A et un toilettage du règlement est effectué comme indiqué précédemment.

1. Modifications des Orientations d'Aménagement

La modification des orientations d'aménagement concerne donc les trois secteurs à urbaniser « AU » à vocation d'habitat, de Cuisse Nord (n°1 et 2) et de Cuisse Sud (n°3).

Ces secteurs à urbaniser sont conditionnés par une urbanisation d'ensemble (ZAC, lotissement ou PA, Permis groupé, etc.).

Deux des trois secteurs (secteurs n°2 et 3) sont impactés par l'inconstructibilité générée par la présence de la RD 1075 (bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la voie conformément aux dispositions de la loi Barnier – Amendement Dupont sur les entrées de ville).

Cette route à grande circulation est également doublée par la voie SNCF pour laquelle existe une servitude d'utilité publique.

Cette modification ne concerne pas le périmètre, les superficies ou encore les accès/dessertes principales des secteurs.

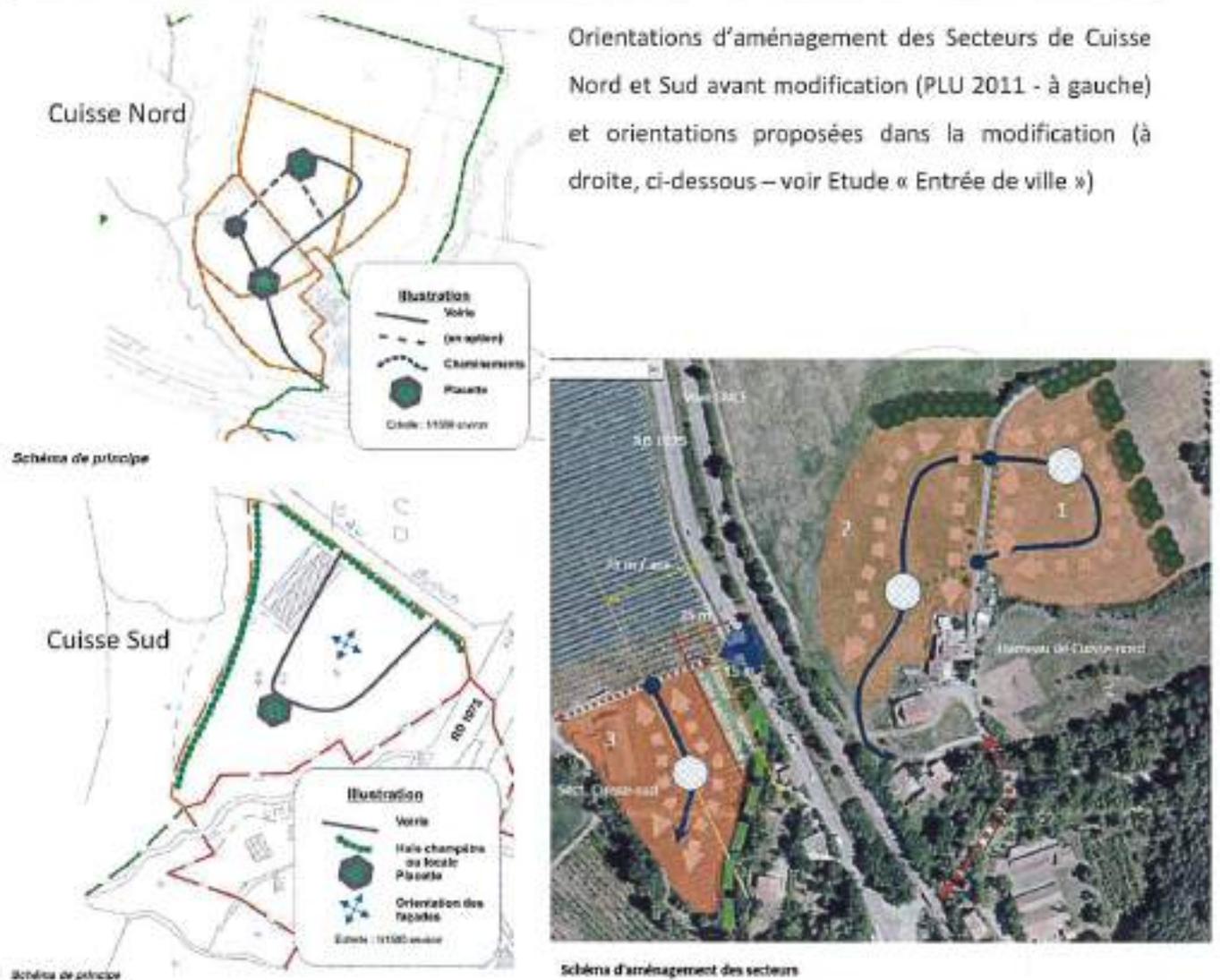
Leurs superficies respectives représentent :

- Environ 3,3 ha pour Cuisse nord. Le secteur de Cuisse nord est scindé en 2 sous-secteurs séparés par la RD 250 (1,5 + 1,8 ha).
- Environ 1,6 ha pour Cuisse sud,

Seules les orientations concernant la constructibilité interne de ces secteurs sont modifiées conformément à l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme.

- urbanisation des secteurs, principes d'implantation des constructions
- Dessertes et liaisons internes,
- Insertion paysagère

L'étude « 30 - OAP - entrée de ville » relative à l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme est jointe au dossier de modification et justifie de la compatibilité des nouvelles orientations proposées pour ces secteurs avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages des sites en question.



Orientations d'aménagement des Secteurs de Cuisse Nord et Sud avant modification (PLU 2011 - à gauche) et orientations proposées dans la modification (à droite, ci-dessous – voir Etude « Entrée de ville »)

2. Modification du règlement de la zone agricole (A) concernant les secteurs agricoles constructibles (Ac)

La modification vise à permettre la construction d'annexes aux logements de fonction des exploitants agricoles ainsi qu'aux gîtes touristiques autorisés par le même règlement en secteurs agricoles constructibles.

Les modifications du règlement concernent les points suivants :

Les articles **A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** (Titre IV, Section 1) et **A 14 – Surfaces et densités** (Titre IV, Section 3) du règlement sont complétés afin d'y autoriser sous conditions de nombre et de surface la construction d'annexes.

3. Toilettage et adaptation du règlement

Les modifications du règlement concernent les points suivants :

a. Toilettage du règlement

Le Règlement est toiletté pour tenir compte des évolutions réglementaires (réforme de la surface de plancher de mars 2012) et législatives (loi ALUR) traduites dans le Code de l'Urbanisme.

Il s'agit principalement de la suppression des notions de surfaces hors œuvre brute et nette, de coefficient d'occupation du sol (COS) notamment mentionné aux articles 14 du règlement, ainsi que de superficie minimum pour construire, notamment mentionnée aux articles 9 « *caractéristiques des terrains* » du même règlement.

Est également toiletté l'article 12 (stationnement et taxe sur la non-réalisation d'aire de stationnement) du Titre I, *Dispositions générales*.

b. Adaptation du règlement

- L'article **AUba 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**,

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

est modifié pour tenir compte de l'abaissement de la surface minimale nécessaire à l'ouverture d'une opération d'aménagement d'ensemble (voir article AUba 5) de 7000 m² à 5000 m²

- L'article **AUba 5 - Caractéristiques des terrains** du règlement du PLU de 2011 est ainsi rédigé :

(...) Rappel : la surface minimum d'une opération d'aménagement d'ensemble est de 7000 m².

Afin de faciliter l'urbanisation potentielle des secteurs AUba en question en réduisant la taille minimum des opérations d'aménagement, il est proposé de le modifier comme suit :

Rappel : la surface minimum d'une opération d'aménagement d'ensemble est de 5000 m².

- L'article **AUba 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, 1^{er} paragraphe est modifié et complété de la façon suivante afin de rappeler le statut particulier de la RD 1075 et les règles d'implantation des constructions qui lui sont attachées notamment concernant le secteur AUba n°3 de Cuisse Sud :

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiment 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.

Ce recul est porté à 15 mètres de l'axe de la RD 1075 conformément aux orientations d'aménagement fixées par l'étude « Entrée de ville » relative à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme jointe à la présente modification du PLU.

- L'article **AUba 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** n'est plus réglementé. La distance imposée entre deux constructions principales non contiguës au moins égale à 6 mètres est supprimée afin d'améliorer les possibilités de densification de la zone.

- L'article **AUba 10 Hauteur maximum des constructions** est ainsi adapté pour la même raison :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

C. Contenu du dossier

Le dossier de modification simplifiée comprend les documents suivants :

- Le présent rapport de présentation,
- L'étude « entrée de ville » relative à l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, modifiant les Orientations d'Aménagement,
- Le règlement modifié.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **GARDE-COLOMBE** Hautes-Alpes

Modification n°1 du PLU

- 10. Rapport de présentation
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 30. Orientations d'Aménagement
Etude « d'entrée de ville » relative à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme - Urbanisation du secteur de Cuisse à Eyguians
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes

PLU initial

Approuvé le : 15 Décembre 2011

Modification simplifiée n°1 : 6 Juillet 2015

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
14 Novembre 2016



Damien DURANCEAU, Maire délégué d'Eyguians,
Adjoint au Maire de Garde-Colombe en charge de l'urbanisme



Sommaire

INTRODUCTION	3
OBJET DE L'ETUDE.....	4
1. PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX, DIAGNOSTIC, ENJEUX.....	5
1.1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER	5
Le site de Cuisse et son inscription dans le paysage	6
Le secteur de Cuisse-Sud	9
Le secteur de Cuisse-Nord.....	10
Perceptions paysagères dynamiques	11
1.2. ANALYSE DE LA VOIE CONCERNEE (RD 1075).....	16
1.3. ANALYSE URBANISTIQUE	17
Les objectifs d'aménagement et de développement durable du PLU de décembre 2011.....	17
1.4. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL.....	19
2. DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS ET PROJET DE SCHEMA D'AMENAGEMENT	20
2.1. ORIENTATIONS AU REGARD DES NUISANCES	20
2.2. ORIENTATIONS AU REGARD DE LA SECURITE	21
Accès et desserte du secteur de Cuisse-nord.....	21
Accès et desserte du secteur de Cuisse-Sud	21
2.3. ORIENTATIONS PAYSAGERES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES	21
Le parti d'aménagement des secteurs à urbaniser	21
Secteurs AUba n° 1 & 2 de Cuisse-nord.....	21
Secteurs AUba n° 3 de Cuisse-sud	22

INTRODUCTION

Rappel du contexte de l'étude.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier » a introduit les articles L 111-6 à L 111-10 (ex. L. 111-1-4) dans le Code de l'Urbanisme, visant à promouvoir plus de qualité dans l'urbanisme le long des voies routières les plus importantes.

Les dispositions de l'article L 111-6 sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie du territoire, en dehors des espaces urbanisés est traversé par une voie à grande circulation telle que :

- Une route au sens des articles L 122-1 à L 122-5 du Code de la Voirie Routière (Autoroutes)
- Une route express au sens des articles L 151-1 à L 151-5 du Code de la Voirie Routière (Routes express)
- Une déviation au sens des articles L 152-1 et L 152-2 du Code de la Voirie Routière (Déviation)
- Une route classée à grande circulation en vertu de l'article L 110-3 du Code de la Route
- L'application de l'Article ex L 111-1-4 est subordonnée au classement des voies dans l'une ou l'autre des catégories ci-dessus.

L'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, stipule qu'en dehors des zones urbanisées, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre (de l'axe) des routes classées à grande circulation (inconstructibilité).

Cette interdiction concerne toutes les constructions (y compris les échangeurs routiers) qu'elles soient soumises ou non à autorisation.

Selon l'article L 111-7, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes concernées à mener une réflexion urbanistique préalable globale sur l'aménagement de leurs entrées d'agglomérations.

Il est par ailleurs précisé (art. L 111-8) que le Plan Local d'Urbanisme peut, déroger à cette inconstructibilité en réalisant une étude urbaine fixant et justifiant des règles d'implantation différentes, en fonction des spécificités locales, dans la mesure où ces règles sont compatibles avec la prise en compte des critères suivants :

- Des nuisances (dispositions liées à la protection contre le bruit),
- De la sécurité (accès, trafics),
- De la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans sa description des pièces constituant le plan local d'urbanisme, l'article R*123-1 du Code de l'Urbanisme, mentionne l'étude prévue à l'article L.111-8.

C'est l'objet de la présente étude.

OBJET DE L'ETUDE

La commune de Garde Colombe est traversée par la RD 1075, route à grande circulation reliant Sisteron à Grenoble. Cette commune est issue d'un regroupement de communes récent dont Eyguians (ancienne commune) et secteur concerné par le passage de la RD 1075 fait aujourd'hui partie.

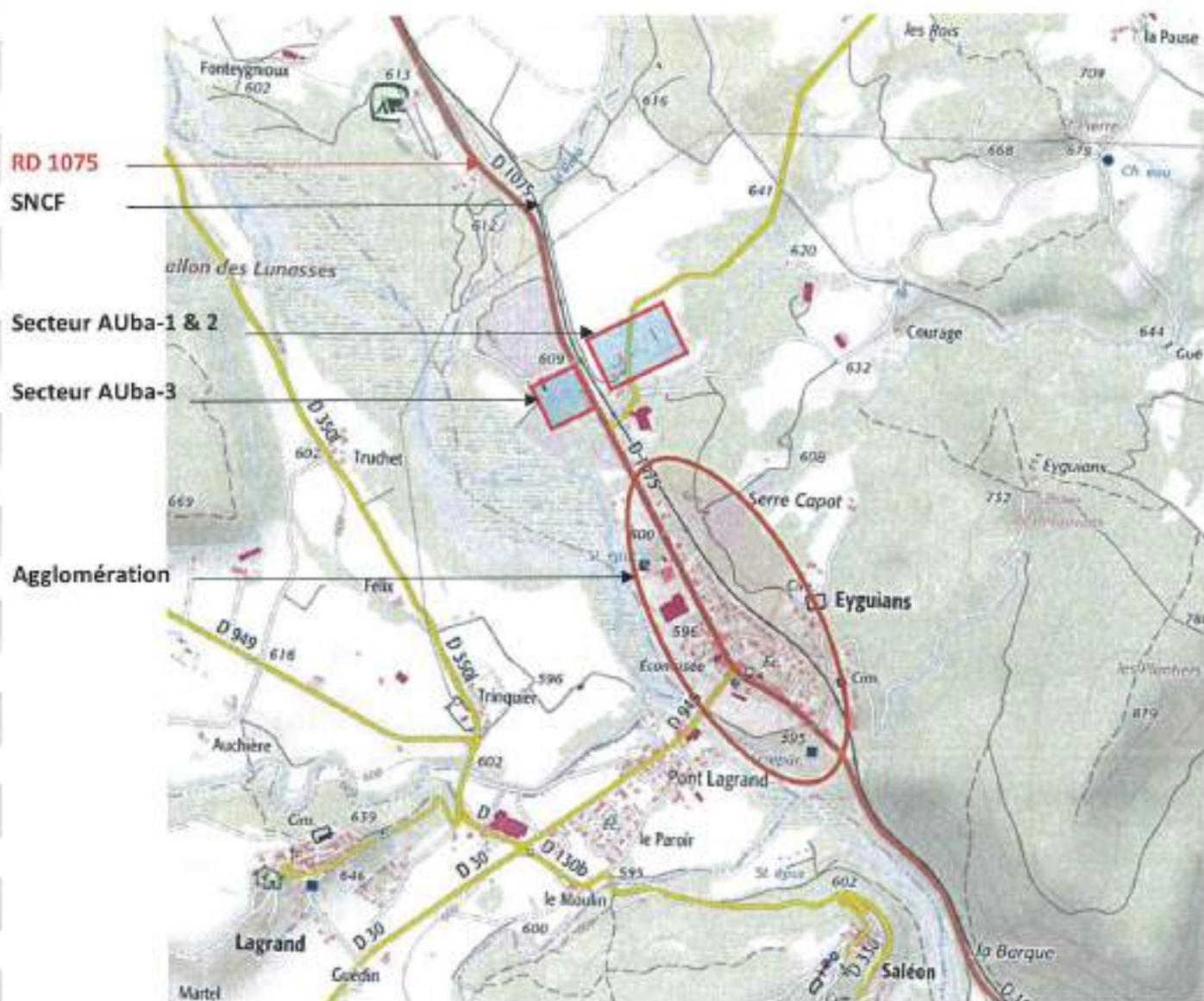
L'ex- commune d'Eyguians a projeté dans son PLU approuvé le 15 décembre 2011, une zone à urbaniser (AUba) dans le secteur de Cuisse, au nord du bourg d'Eyguians. Ce secteur est traversé du nord au sud par la RD 1075 et la voie SNCF Marseille-Veynes laissant de part et d'autre trois sous-secteurs AUba.

Deux sous-secteurs sont projetés à Cuisse Nord, au nord de la RD et un sous-secteur est prévu au Sud de la RD. Leurs superficies respectives représentent :

- Environ 3,3 ha pour Cuisse nord. Le secteur de Cuisse nord est scindé en 2 sous-secteurs contigus (1,5 + 1,8 ha).
- Environ 1,6 ha pour Cuisse sud.

Ces secteurs à urbaniser sont conditionnés par une urbanisation d'ensemble (ZAC, lotissement ou PA, Permis groupé, etc.).

Deux des trois secteurs sont impactés par l'inconstructibilité générée par la présence de la RD 1075 (bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la voie – ligne discontinue jaune sur la photo aérienne pages 3 & 4). Cette route à grande circulation est également doublée par la voie SNCF pour laquelle existe une servitude d'utilité publique.



1. PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX, DIAGNOSTIC, ENJEUX

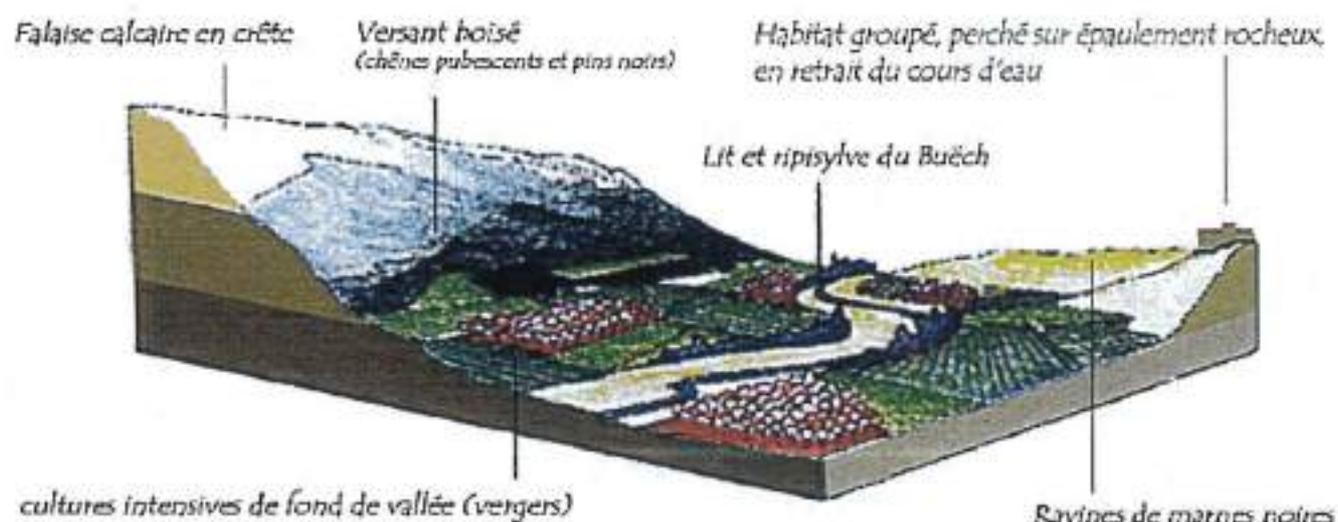
1.1. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Le territoire communal d'Eyguians couvre une superficie totale de 937 hectares. Il se caractérise par un paysage de moyenne montagne (Préalpes du sud) relativement ouvert dans la vallée du Buëch (alt. 600 m environ). La commune se situe plus précisément à la confluence du Buëch, de la Blaisance et du Céans, au pied de la Montagne de Saint-Genis. C'est un secteur de plaine alluviale, très agricole où alternent cultures arboricoles intensives, cultures céréalières et fourragères et zones de boisements. Les bois couvrent une superficie de 315 ha, soit 34% du territoire communal.

Plusieurs influences, notamment alpines et provençales se croisent ici tant d'un point de vue climatique que paysager, architectural ou culturel.

Le (nouveau) village et les parties urbanisées d'Eyguians (relativement récentes) comptent plus de 200 habitants. L'espace urbanisé se situe principalement au sud-ouest du territoire de l'ancienne commune, le long de la voie ferrée, de la RD 1075 et du Buëch. L'agglomération à 6 et 11 kilomètres de Lagne et de Serres, est traversée par la RD 1075. Elle présente un aspect assez étiré car l'espace est très contraint : l'occupation humaine de l'espace communal a donc été largement conditionnée par la présence des axes principaux de communication (route et rail) et par le lit du Buëch. Contrairement à plusieurs implantations urbaines anciennes alentours, plutôt perchées, Eyguians est implanté en fond de vallée.

Structure paysagère de la vallée du Buëch (d'après l'Atlas des paysages des Hautes-Alpes)



Sources : Atlas départemental des Paysages des Hautes-Alpes, 1999

La gare SNCF, construite aux alentours de 1885, a permis l'installation de deux tuileries (140 ouvriers) et d'un village ouvrier, ainsi que d'une carrière de marbre. La gare servait ainsi au transport de tuiles, de fruits et de tilleuls. Elle a perdu aujourd'hui ses fonctions.

Cette activité industrielle, en fonctionnement jusque dans les années soixante, mais aujourd'hui disparue, a marqué le paysage urbain d'Eyguians par la présence de sites de production et de logement, souvent à proximité immédiate. Le hameau de Cuisse-nord, en amont de la voie ferrée constitue un de ces sites.

Une partie des constructions industrielles a d'ailleurs été réhabilitée en logement, d'autres sont en attente de mutation.

D'autres types d'urbanisations ont également vu le jour à partir des années soixante sous forme de lotissements (lotissement de la Gare, de la Tuilerie, ...).

L'agriculture, a également modifié le paysage du fait du développement de la production fruitière (pommes des Alpes). Le changement d'assolement des parcelles traditionnellement destinées à la culture fourragère et céréalière a été accompagné d'un remembrement foncier (1972) pour favoriser l'extension des vergers. Plusieurs coopératives fruitières existent (3) aujourd'hui sur place.

Le site de Cuisse et son inscription dans le paysage

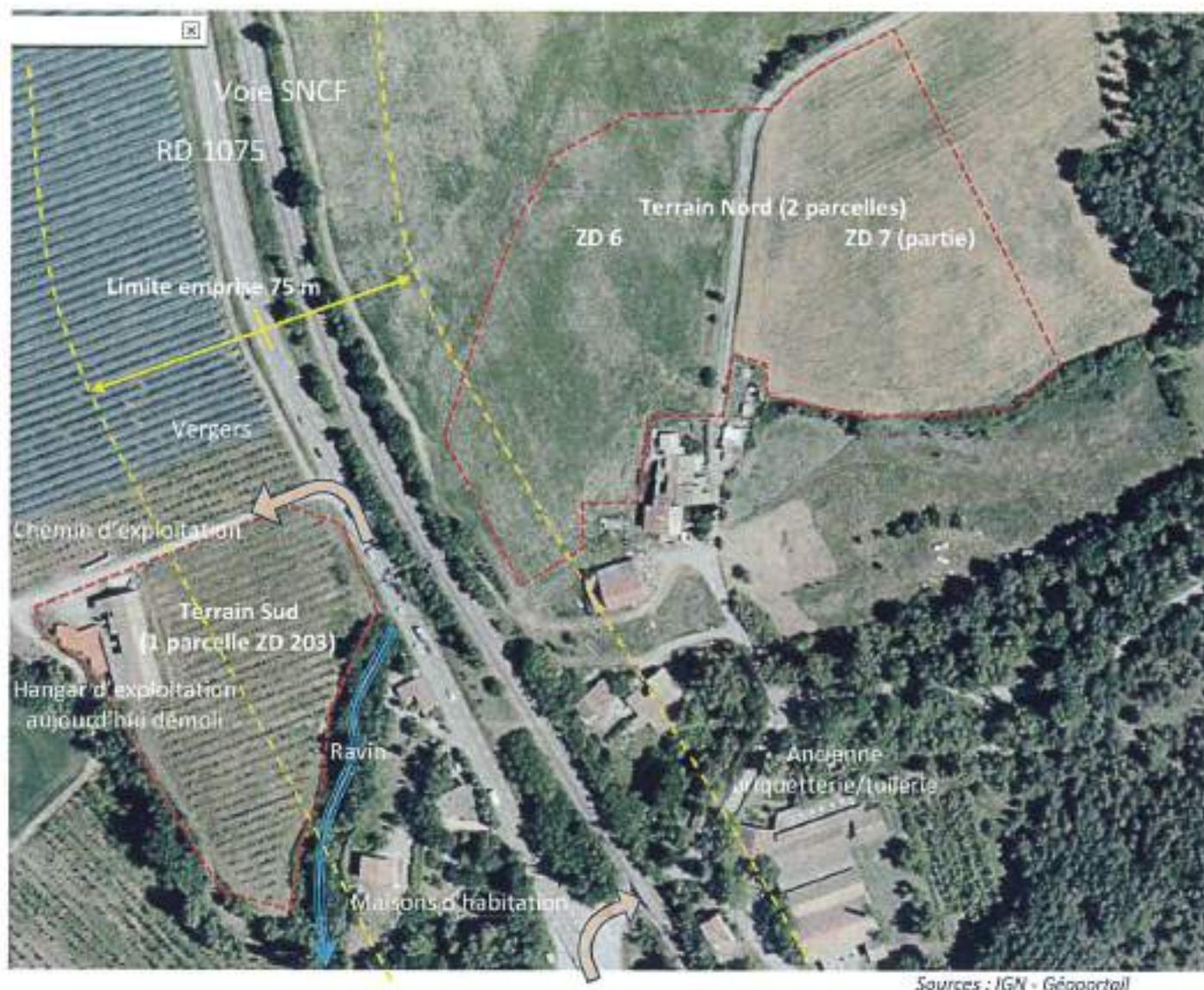
Le site qui fait l'objet de l'étude est à l'extrémité ouest de l'agglomération, en direction de Serres. Il est partagé en deux secteurs par la RD 1075 et la voie ferrée : Cuisse Nord et Cuisse Sud.



Sources : IGN - Géoportail



Qu'il soit en massifs, en cordons rivulaires ou haies bocagères, en bosquets ou bandes boisées ou encore en alignement, l'arbre occupe le paysage et maille quasiment tout l'espace.
L'espace agricole est présent jusqu'dans le village et délimite parfois sans transition l'espace urbanisé.



En partie sud, le hangar d'exploitation visible sur cette photo aérienne de 2009 est aujourd'hui démoli. La parcelle ZD 203 est aujourd'hui une parcelle en herbe. L'accès au terrain de Cuisse sud se fait actuellement par le chemin d'exploitation existant tandis que l'accès au terrain de Cuisse nord est aménagé, traverse la voie ferrée et dessert le secteur de l'ancienne tuilerie en partie habitée aujourd'hui et le secteur à urbaniser, partagé par la voie communale.



Extrait du PLU (zones à urbaniser AUba) sur fond cadastral et bandes de 75 m (violet) de part et d'autre de la RD 1075

Le secteur de Cuisse-Sud

Ce secteur est constitué d'une seule parcelle (ZD 203) de 1,6 hectare. Il est délimité pour partie, par la RD 1075 et, à l'est, par un ravin boisé s'écoulant dans le Buëch et présentant des risques de crues torrentielles (cf. PLU, annexe 64). Un chemin d'exploitation de « Cuisse au Buëch » le borde au nord, et deux parcelles en talus, riveraines du Buëch, le bordent au Sud et à l'ouest.

Le terrain en question présente une légère pente vers le sud et le torrent du Buëch d'environ 6 à 7 %. Cette inclinaison s'accroît sur la bordure sud puis se termine par un talus.

Ces caractéristiques en limitent sa constructibilité.

Il est actuellement en prairie artificielle alors qu'au nord se développe une zone de vergers.

Il est ainsi visuellement perceptible depuis :

- La rive droite du Buëch (communes de Trescléoux et de Lagrand, notamment depuis le village perché).
Outre le village perché de Lagrand qui domine la vallée, le vaste espace agricole qui borde le Buëch est peu habité. Cette perspective depuis la rive droite est filtrée par la végétation présente dans la large ripisylve du Buëch.
- Le secteur de Cuisse nord, mais celui-ci est séparé du terrain en question par la voie ferrée, une bande boisée et la RD.
- Depuis la RD 1075 mais sur une très courte séquence (à hauteur du terrain - environ 150 m linéaires avant en venant de Serres) puisque la végétation spontanée d'une part et les vergers d'autre part filtrent la perception avant et après.



Le secteur de Cuisse-Nord

Ce secteur est constitué de deux grandes parcelles également réparties de part et d'autre de la RD 250 (parcelles ZD 6 et 7) de plus de trois hectares. Il est délimité à l'ouest par la voie ferrée, au sud par le hameau et au nord, par la RD 250 et un léger talweg (rupture de pente). C'est un secteur très ouvert présentant un léger relief, incliné vers la voie ferrée et le hameau. Il est marqué en partie basse par un risque présumé d'inondation et de crue torrentielle. Il est délimité par les secteurs de de risque avéré en bordure de ravin. Il est cultivé en prairies naturelle et artificielle.



Il est ainsi visuellement perceptible depuis :

- Le promontoire de Lagrand-vieux village, mais de façon lointaine,
- La RD 250 en descendant de Colombe,
- Le hameau de Cuisse-Nord,
- Le secteur de Cuisse-Sud, mais en second plan du fait des filtres végétaux successifs,
- Depuis la RD 1075 mais par courtes séquences visuelles intermittentes (masques végétaux), essentiellement en venant de Serres (sens nord-sud).



Perceptions paysagères dynamiques

Afin d'apprécier l'impact paysager de l'urbanisation future des secteurs nord et sud, il convient d'en mesurer les perceptions visuelles depuis la RD 1075, axe principal de circulation (et d'observation).

Une série de séquences visuelles (*sources Street view / Google Earth*) est proposée ci-après dans les deux sens de circulation (Serres → Eyguians village et Eyguians village → Serres).



Séquence 1 (en direction d'Eyguians-village – environ 800 m avant les secteurs à urbaniser).

La RD 1075 est visuellement bordée par les vergers, à droite, par un merlon et un cordon boisé discontinu de feuillus (arbres-tige et arbustes buissonnants) qui la sépare de la voie ferrée.



Séquence 2 (en direction Eyguians-village – environ 500 m avant les secteurs à urbaniser).

Le cordon boisé en rive gauche de la voie s'interrompt parfois. On aperçoit un second cordon (discontinu lui aussi) qui borde l'autre côté de la voie ferrée et fait écran avec le secteur de Cuisse nord dont on aperçoit les toits de tuiles.



Séquence 3 (en direction Eyguians-village – environ 300 m avant les secteurs à urbaniser).
On aperçoit le secteur de Cuisse nord, à gauche, avec les constructions existantes. On devine le secteur sud au bout du verger, à droite.



Séquence 5 (en direction Eyguians-village – à moins de 200 m avant les secteurs à urbaniser).
A gauche, le double cordon boisé de part et d'autre de la voie ferrée masque le hameau de Cuisse nord.
On distingue, à découvert et en bout de verger celui de Cuisse-sud à droite.



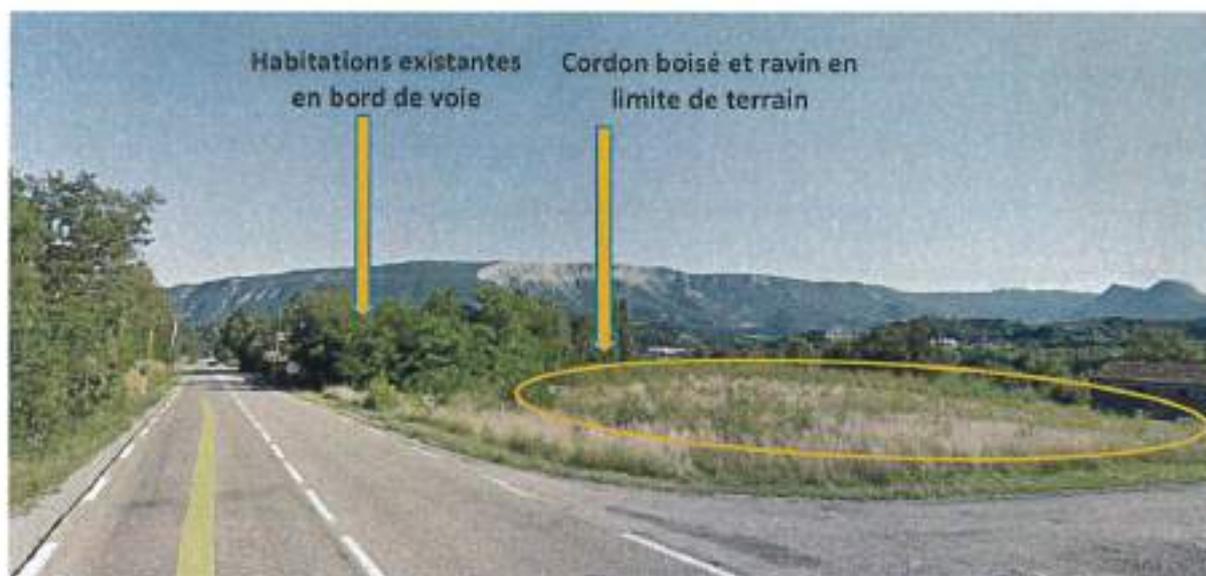
Séquence 6 (en direction Eyguians-village – environ 100 m avant les secteurs à urbaniser).

Le secteur sud (droite) est ici très visible depuis la RD, après le chemin d'accès, perpendiculaire à la route. Le bâtiment qui borne le terrain au sud n'existe plus aujourd'hui (voir photo ci-dessous).

A gauche, les boisements masquent complètement le secteur nord, de l'autre côté de la voie ferrée.



Photo EURECAT, mars 2016



Sources : Google Earth

Séquence 7 : (En direction d'Eyguians-village) Accès au secteur de Cuisse-sud depuis la RD 1075 par le chemin de Cuisse au Buëch.



Séquence 1 (en direction d'Eyguians-village – environ 800 m avant l'accès au secteur à urbaniser de Cuisse-nord).

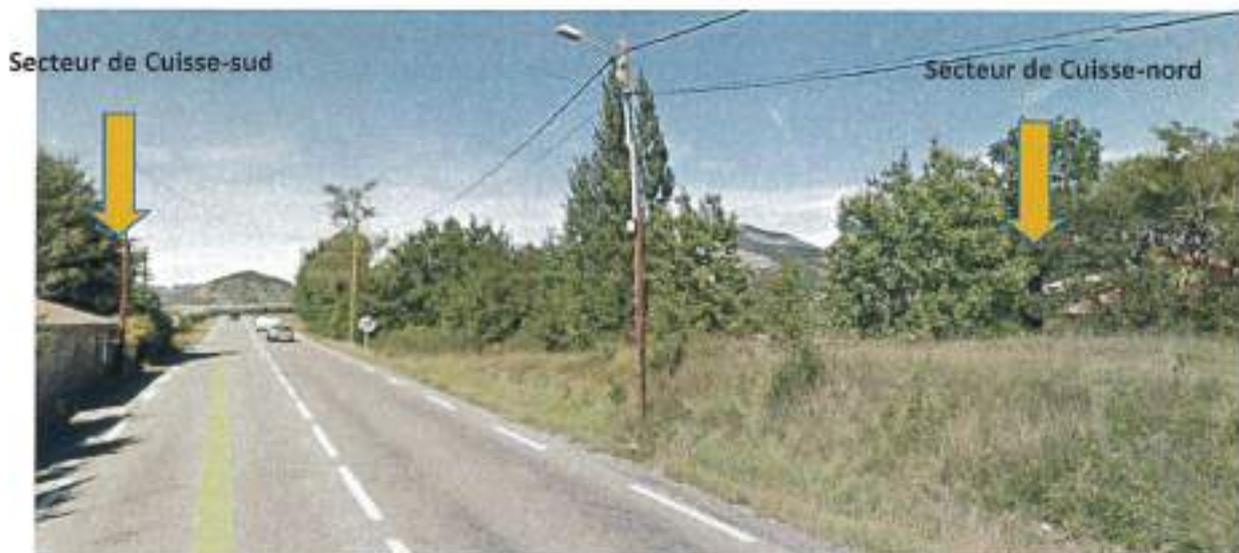
La RD 1075 est visuellement bordée par les vergers, à droite, par un merlon et un cordon boisé discontinu de feuillus (arbres-tige et arbustes buissonnants) qui la sépare de la voie ferrée.



Séquence 2 (en direction de Serres – à la sortie de l'agglomération d'Eygulans).



Séquence 3 (en direction de Serres – à hauteur du carrefour vers le secteur de Cuisse-nord (passage sous voie ferrée) et à 150 m du secteur sud (à gauche)).



Séquence 4 (en direction de Serres – à la sortie de l'agglomération d'Eyguians).
A droite, l'urbanisation est à peine perceptible derrière les arbres en haie. A gauche, les dernières constructions avec sortie directe sur la RD, sont implantées jusqu'en bord de voie.



Séquence 4 (en direction de Serres).
La vue s'ouvre à gauche sur le secteur sud à urbaniser tandis que le cordon boisé le long de la RD et de la voie ferrée, très dense, fait écran à toute perspective sur la droite (Cuisse-nord et ancienne tulerie).

1.2. ANALYSE DE LA VOIE CONCERNEE (RD 1075)

La RD 1075 (ex Route Nationale n°75) traverse la partie sud du département des Hautes-Alpes. Elle reliait avant son déclassement en route départementale Bourg-en-Bresse à Sisteron. Elle demeure un itinéraire important, très touristique, qui relie les Alpes du Nord aux Alpes du Sud et à la Provence via le col de Lus-la-Croix-Haute.

Son trafic à hauteur d'Eyguians représentait en 2014 une moyenne journalière annuelle de 7739 véhicules légers et de 543 poids lourds.

C'est une voie classée à grande circulation par le décret 2010 du 31 mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 03 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.



Cette infrastructure est également concernée par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 et par l'arrêté préfectoral n° 2014-330-0012 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Hautes-Alpes, dont le trafic est supérieur ou égal à 5000 véhicules par jour.

Ce dernier définit une bande de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure affecté par les nuisances sonores liées au trafic routier (catégorie 3). Le niveau sonore est évalué en période diurne à 73 dB(A) et à 68 dB(A) en période nocturne. Conformément au décret 95-20 du 09 janvier 1995 et aux articles R 571-32 à R 571-43 du code de

l'environnement et à leurs arrêtés d'application, ces niveaux sonores doivent par conséquent être pris en compte par les constructeurs pour la détermination de l'isolation acoustique minimum aux bruits extérieurs des bâtiments (d'habitation) à réaliser.

Traversant l'agglomération d'Eyguians, elle représente également la principale voie de desserte du village et des quartiers alentours.

A hauteur du site de Cuisse (nord & sud), la vitesse est limitée à 90 km/h (photo ci-dessous, droite), la partie

à 70 km/h prenant fin à moins de 50 m avant, côté village (photo ci-dessous, gauche).

Concernant la desserte des secteurs à urbaniser n°1 et 2 depuis la RD 1075, un carrefour est aménagé pour l'accès au secteur de Cuisse-nord qui est déjà traversé par la RD 250.



1.3. ANALYSE URBANISTIQUE

Le développement de l'urbanisation du village, projeté au PLU de 2011, se heurte à de très fortes contraintes :

- Segmentation de l'espace par la présence de la RD, la voie ferrée et du Buëch,
- Secteurs agricoles et secteurs naturels boisés aux abords,
- Problème d'accessibilité lié au franchissement des grandes infrastructures qui traversent le village,
- Risques naturels.

Du fait de ces contraintes, les liaisons/relations urbaines entre le village et certains secteurs périphériques comme celui de Cuisse ne sont possibles que par la RD 1075

Les objectifs d'aménagement et de développement durable du PLU de décembre 2011

Trois objectifs motivent le PADD communal :

- Favoriser la croissance démographique en accueillant de nouvelles familles par une offre diversifiée de logements et de foncier en continuité du village,

- Tirer parti de la position géographique d'Eyguians sur la RD 1075 notamment,
- Protéger et mettre en valeur les richesses patrimoniales (bâties et naturelles) en protégeant l'agriculture et les paysages, le bâti ancien du village et des hameaux ...

Malgré leur éloignement relatif, le secteur de Cuisse (nord et sud) est celui qui présente le moins d'inconvénients ou de contraintes pour un développement urbain.

Il constitue l'entrée nord du village d'Eyguians.

Les deux secteurs ont été classés en secteurs à urbaniser sous condition d'opérations d'aménagement d'ensemble. D'autre part, en application de l'article L 151-15 (ex L 123-1-16° antérieur à 2011), la zone AUba est soumise à l'obligation de réaliser, dans chaque opération d'ensemble, un minimum de 20 % de logements réservés à la primo accession aidée.

Ces secteurs (Cuisse-nord et Cuisse-sud : AUba n°1, 2 et 3) constituent l'extrémité nord de l'urbanisation d'Eyguians.

Le secteur de Cuisse nord (AUba n°1 & 2) bénéficie déjà d'une liaison à la RD 1075 par une voie communale et un ouvrage de franchissement de la voie ferrée, parallèle à la RD. La voie communale dessert ensuite les hameaux de la Pause et de Colombe plus éloignés, en partie nord-est de la commune.

Etant donné l'étroitesse de l'espace disponible entre la voie départementale et le Buëch, le secteur de Cuisse sud (AUba n°3) n'est relié que par la RD 1075 comme le sont déjà les secteurs bâtis intermédiaires (entre le village et le petit hameau de Cuisse).

Les réseaux d'équipement publics sont situés en périphérie proche des deux secteurs.

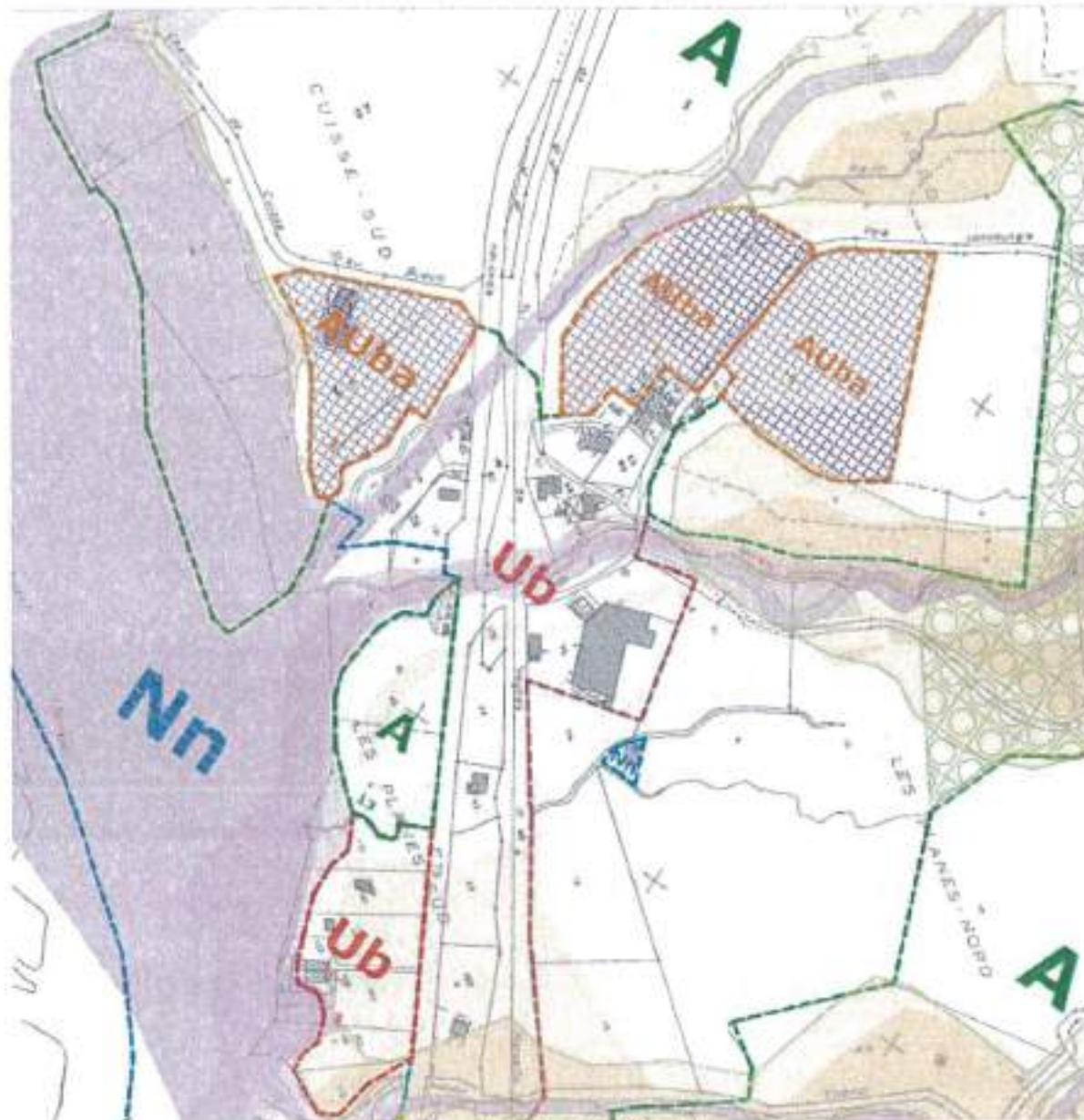
Le chemin de Cuisse au Buëch constitue un accès existant au secteur de Cuisse-sud.

Le PLU actuel définit la zone à urbaniser « AUba » comme une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, comme la zone Ub.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUba concernés est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble d'une superficie minimum de 7000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à 7000 m².

La densité minimale escomptée est de 1 logement par tranche entamée de 1000 m² de terrain (par exemple : 3 logements pour 2100 m², 4 logements pour 3600 m² ...).

Les risques « avérés » (cf. CIPTM) à prendre en compte (en violet ci-dessous) n'impactent pas les secteurs AUba concernés tels que définis à l'article 4 du Titre 1 du règlement et à l'annexe 64.



Sources : PLU de décembre 2011 & CIPTM (le Village-partie nord)

1.4. ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

Les structures courantes de l'habitat traditionnel du Buëch vont de la ferme isolée au bourg rural en passant par le hameau et le village. Comme en montagne, on y retrouve un habitat groupé et équipé, principalement situé à l'écart des bonnes terres agricoles.

Comme en Haute-Provence, on y trouve des constructions isolées ou de petits groupements bâtis d'origine agricole. Ceux-ci sont présents en versants ou à l'écart des grands axes de circulation mais également en "plaine" (fond de vallée). Tandis que les villages ou hameaux historiques sont situés sur un relief selon le principe défensif ou à l'écart des risques naturels, la morphologie urbaine des écarts d'origine agricoles ou industrielle, comme pour une partie de Cuisse-nord, est moins tributaire de la topographie ou des formes du paysage.

Une voie, un boisement ou un ravin (point d'eau) sont parfois les seuls éléments "structurants" du groupement bâti.

Comme vu précédemment, à Eyguians, l'implantation du nouveau village est liée à la présence et au développement au siècle dernier d'une activité économique dépendante des infrastructures de transport.

Les extensions urbaines plus récentes (des années 1960 aux années 2000) sont, comme dans nombre de communes voisines, sous forme de lotissements ou d'habitat diffus.

L'architecture essentiellement rurale va à l'essentiel et reste de formes simples. L'usage de la terre cuite est répandu en couverture mais également en maçonnerie et en éléments de décor. La diffusion d'une architecture néo-provençale de maisons individuelles à un ou deux niveaux habitables a remplacé l'architecture agricole ancienne et constitue aujourd'hui l'essentiel de l'habitat neuf.

C'est le cas des maisons existantes des secteurs de Cuisse nord et sud.

L'ancien site de production de briques et tuiles de Cuisse-nord a été en partie transformé (logements, hangars) mais ne représente que 6 à 7 constructions.

Le PLU approuvé en décembre 2011 ne mentionne pas de prescriptions architecturales particulières. La zone AUba concernée reprend les caractères architecturaux généraux de la zone Ub, voisine, à savoir : implantation à 4 m minimum des voies et emprises publiques, toiture à deux pentes inférieures à 40 %, tuile canal en couverture, façades en maçonnerie enduites, hauteur maximum égale à 12 m.



Le secteur de Cuisse-nord en bord de RD 250 (en descendant et en montant).

2. DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS ET PROJET DE SCHEMA D'AMENAGEMENT

2.1. ORIENTATIONS AU REGARD DES NUISANCES

En rappel du point 1.2., la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié le 13 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations, classe en 5 catégories ces infrastructures.

A l'intérieur des secteurs concernés par cette nuisance, les bâtiments d'habitation à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum conformément au décret n° 95-20 du 09 janvier 1995 et aux articles R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement.

L'arrêté préfectoral n° 2014-330-0012 portant modification du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Hautes-Alpes, dont le trafic est supérieur ou égal à 5000 véhicules par jour reprend, pour le département des Hautes-Alpes, cette réglementation.

La RD 1075 compte parmi les voies à grandes circulation en vertu de l'article L 110-3 du code de la route dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules/jour.

Les abords de cette voie, à hauteur d'Eyguians, au lieu-dit *Les Plaines* et jusqu'à la limite de l'ex-commune de St-Genis, sont concernés par cette réglementation avec un niveau d'isolation acoustique demandé de catégorie 3 :

Nature de l'infrastructure	Classement selon Arrêté préfectoral	Largeur des secteurs affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence en période diurne	Niveau sonore au point de référence en période nocturne
RD. 1075	Catégorie 3	100 m	73 dB(A)	68 dB(A)

2.2. ORIENTATIONS AU REGARD DE LA SECURITE

Le trafic de la RD 1075 à hauteur d'Eyguians est important. Il représentait en 2014 une moyenne journalière annuelle de 7739 véhicules légers et de 543 poids lourds (cf. Point 1.2. **ANALYSE DE LA VOIE CONCERNEE (RD 1075)**).

Accès et desserte du secteur de Cuisse-nord

Le carrefour aménagé entre les RD 1075 et RD 250 permet d'accéder en toute sécurité à Cuisse-nord en franchissant la voie SNCF par un ouvrage d'art existant.

Il est situé au sortir de l'agglomération d'Eyguians, sur un tronçon limité à 70 km/h.

Accès et desserte du secteur de Cuisse-Sud

Au vu l'importance du trafic et la vitesse autorisée à hauteur du secteur de Cuisse-sud (90 km/h), La question d'un accès sécurisé au secteur s'impose, notamment dans le sens Eyguians - Serres. Cette question est bien entendu à traiter avec le gestionnaire de la RD 1075, lequel préconise « *la réalisation d'une surlargeur d'évitement par la droite dans le sens Eyguians – Montrond (ou Serres) compte tenu du nombre de mouvements estimé* ».

D'autre part, il lui paraît également « *nécessaire d'améliorer la voie communale, notamment son débouché sur la RD 1075. Cette amélioration impliquerait l'élargissement de l'accès avec un îlot séparateur entrée/sortie en peinture. La solution d'un stop ou d'un CD le passage pourra être décidée ultérieurement en fonction des vitesses et de la visibilité constatée.* »

Une extension de la limitation de vitesse est également envisagée par le gestionnaire après analyse au droit du carrefour.

A noter qu'il existe déjà des autorisations de sortie (individuelles) successives sur la RD entre le village d'Eyguians et le secteur en question.

2.3. ORIENTATIONS PAYSAGERES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Le parti d'aménagement des secteurs à urbaniser

Secteurs AUba n° 1 & 2 de Cuisse-nord

Il s'agit d'accueillir de l'habitat supplémentaire dans un site déjà urbanisé, en partie occupé (habitat et activités). Le hameau existant sera étendu selon les principes similaires d'urbanisation.

Les deux secteurs à urbaniser sont en continuité de l'urbanisation existante et représentent une superficie d'un peu plus de 3 hectares répartis de part et d'autre de la RD 250.

Le site est bordé par la voie SNCF, doublée par la RD 1075 depuis laquelle il n'est que peu visible (voir 1ère partie).

L'inconstructibilité liée à la présence de la RD 1075 (recul de 75 m de l'axe de la voie) n'impacte qu'une faible partie du secteur AUba n°2, à l'ouest du hameau (+/- 2000 m²).

Le parti d'aménagement proposé consiste à urbaniser les secteurs en priorité à partir du hameau existant afin d'assurer une continuité avec celui-ci.

A terme, la RD constituera l'axe principal de desserte de l'ensemble des secteurs. Elle pourra alors être aménagée selon les caractéristiques d'une rue. Une liaison piétonne parallèle favorisera cette évolution.

La desserte interne des secteurs se fera de façon traversante (voie à double sens) depuis la RD 250 ou depuis le chemin communal à aménager au bas/sud du hameau.

Un espace partagé ou espace commun (hors voirie) permettra d'améliorer cette desserte et d'en assurer la centralité.

Il devra représenter au moins 5 % de la surface totale du secteur à urbaniser.

L'orientation des constructions tiendra compte de l'orientation des faitages de la majorité des constructions d'habitation existantes ainsi que de la présence de la voie départementale.

Au-delà de la voie départementale, les constructions s'implanteront en fonction de la pente (faitages parallèles ou perpendiculaire aux courbes de niveaux).

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 4 m par rapport à la RD. Elle pourra être à l'alignement de la voie à l'intérieur du secteur d'urbanisation.

Cette première frange d'urbanisation bénéficie d'une position dominante par rapport au secteur n° 2 notamment. Elle pourra être desservie par la voie départementale existante (faible trafic).

L'aspect des constructions conservera celui des constructions d'habitations traditionnelles aux pays du Buëch (Laragnais, Serrois, ...) tel qu'indiqué au règlement (zone AUba) : simplicité des volumes, hauteur limitée à 9 m à l'égout du toit, couverture en tuile, ...

Une bande boisée ou haie bocagère ou encore bosquets successifs viendra prolonger la trame paysagère existante au nord du secteur n° 1 et au nord du secteur n° 2.

Il s'agit de créer un cadre paysager en cohérence avec le cadre agricole et les motifs paysagers existants.

les boisements linéaires existants en bordure de voie SNCF peuvent éventuellement être confortés par une frange végétale arborée en limite d'urbanisation ouest du secteur n°2.

L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble sur tout le secteur ou par tranches successives d'au moins 0,5 ha.

Le densité minimale retenue est de l'ordre de 12,5 logements à l'hectare, soit environ 19 logements dans le secteur n°2 et 23 logements dans le secteur n°1.

Secteurs AUba n° 3 de Cuisse-sud

Dans ce secteur où la continuité urbaine est visuellement limitée par la configuration du terrain (ravin et boisements denses, proximité de la RD 1075 et des vergers de culture intensive de la pomme, le projet vise à intégrer dans ce paysage agricole un hameau nouveau en harmonie avec les implantations urbaines locales.

Le terrain est immédiatement bordé par la RD 1075 depuis laquelle il est visible en venant de Serres principalement (voir 1ère partie & analyse paysagère).

Dans le sens Eguians – Serres, la vision est contenue par la haute végétation de bord de route et le secteur n'est visible qu'au dernier moment.

L'inconstructibilité liée à la présence de la RD 1075 (recul de 75 m de l'axe de la voie) impacte près de la moitié du secteur AUba (+/- 0,5 ha).

L'urbanisation doit tenir compte à minima :

- de l'exposition (à la vue, au bruit, etc.) à la RD 1075 du secteur en question ainsi que de sa visibilité lointaine depuis la rive droite du Buëch,
- De la présence d'un ravin en bordure de secteur,
- de la topographie du terrain,
- des motifs paysagers en place (présence des vergers, boisements, etc.).

La desserte interne du secteur se fera à partir du chemin d'exploitation existant après sécurisation du carrefour avec la RD 1075 tel que préconisée par le gestionnaire de la voie (cf. page 19).

Un espace partagé ou espace commun (hors voirie) permettra d'améliorer cette desserte (retournement, stationnements visiteurs, ...) et, avec la voie interne, de structurer le hameau. Il devra représenter au moins 5 % de la surface totale à urbaniser, hors recul de 15 m et talus.

L'implantation des constructions devra respecter un double recul par rapport à la RD 1075 :

- 15 m (au moins) par rapport à l'axe de la RD afin de permettre le recul nécessaire à l'aménagement paysager de cet espace tampon (prolongement du boisement naturel existant à l'est du terrain afin d'atténuer les nuisances dues au trafic routier).
- D'autre part, les constructions principales des parcelles jouxtant cette limite de recul par rapport à la RD (bande non aedificandi) ne pourront s'implanter à moins de 10 m de celle-ci (limite de fond de parcelle).

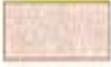
Autrement dit, au moins une partie des espaces libres de constructions (annexes non comprises) sera disposée du côté de la RD 1075, en continuité de la zone tampon, de manière à améliorer la protection des habitations en vis à vis de la RD 1075 ainsi que la perception paysagère de celles-ci depuis la RD.

Les règles d'implantation des constructions à l'intérieur du secteur AUba favorisent l'implantation à l'alignement de la voie et emprises publiques ainsi que la mitoyenneté.



Schéma d'aménagement des secteurs

LEGENDE DES SCHEMAS D'AMENAGEMENT

-  Desserte existante
-  Principe de desserte interne
-  Carrefour à aménager
-  Espace partagé/commun
-  Liaison piétonne
-  Principe d'urbanisation
-  Zone d'implantation des constructions (habitat)
-  Zone non aedificandi (espaces verts, jardins, ...)

-  Plantations d'essences locales (bandes boisées ou haies bocagères, bosquets...)
-  Avant modification : recul de 75 m de l'axe de la RD 1075
-  Après modification : Limite d'implantation des constructions (sauf annexes) : recul de 25 m de l'axe de la RD.
-  Après modification : Limite d'implantation d'opération : recul de 15 m de l'axe de la RD (bande boisée)

L'aspect des constructions conservera celui des constructions d'habitation traditionnelles aux pays du Buëch (Laragnais, Serrois, ...) tel qu'indiqué au règlement (zone AUba) : simplicité des volumes, hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit, couverture en tuile, ...

L'urbanisation se fera sous forme d'opération d'ensemble sur tout le secteur ou par tranches successives d'au moins 0,7 ha.

Le densité minimale retenue est de l'ordre de 12,5 logements à l'hectare, soit environ une douzaine de logements dans le secteur AUba n°3 dont toute la superficie n'est pas utilisable.

En conclusion, le parti d'aménagement retenu permet :

- d'assurer la protection des habitations futures contre les nuisances liées au trafic routier de la RD 1075,
- d'assurer la sécurité et l'accessibilité des secteurs à urbaniser et particulièrement du secteur de Cuisse-sud,
- d'assurer un bon équilibre entre espace naturel et agricole (très présents dans ce site) et espace bâti,
- d'assurer une insertion paysagère optimale des secteurs, en perception lointaine comme en perception rapprochée.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **GARDE-COLOMBE**

Hautes-Alpes

Modification n°1 du PLU

- 10. Rapport de présentation
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 30. Orientations d'Aménagement
- 40. **Règlement**
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes

PLU initial

Approuvé le : 15 Décembre 2011

Modification simplifiée n°1 : 6 Juillet 2015

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du
14 Novembre 2016



Damien DURANCEAU, Maire délégué d'Eyguians,
Adjoint au Maire de Garde-Colombe en charge de l'urbanisme



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	13
ZONE UA	13
ZONE Ub	19
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	25
ZONE AUba	25
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	31
ZONE A	31
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	37
ZONE NN	37
ZONE NH	43
ZONE NE.....	47
ZONE Np.....	51
ZONE NA	55
ZONE Ncc.....	61
ZONE NPH.....	65
ANNEXES.....	69
QUELQUES DEFINITIONS	69

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'EYGUIANS.

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, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 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 activités économiques non nuisantes.

Ua : centre de village ancien.

Ub : zone de développement urbain - Habitat périphérique

Les zones à urbaniser : AU

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

AUba : zone à dominante d'habitat (comme la zone **Ub**), soumise à condition préalable d'une procédure d'opération d'aménagement d'ensemble avant urbanisation.

Les zones agricoles : A

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

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

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

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.

Nh : zone naturelle où existant déjà des constructions à vocation d'habitat, avec extension limitée possible

Ne : zone naturelle où existant déjà des constructions à vocation économique, avec extension limitée possible

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

Na : hameau

Ncc : zone naturelle à vocation de camping-caravaning

Nph : zone naturelle de développement des énergies renouvelables

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 (Mars 2010) et diverses études particulières citées en annexe 6.4 - Risques. Tout risque nouveau devra être pris en compte et pourra donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement.

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

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

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

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

"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération"

*tienne 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 toutes les zones, toute construction est interdite dans une bande de 10m à partir des berges des torrents et ravins. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

Dans le document graphique (sous-dossier 5), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 6-4 Risques pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau.

Les prescriptions correspondantes et les autres éléments techniques à prendre en compte sont ceux figurant à **l'annexe 6-4 Risques**

Par ailleurs, le risque de gonflement-retrait lié à la présence d'argile est étendu sur la commune, au-delà des zones U et AU qui seules ont fait l'objet d'une étude spécifique. Il y a lieu de se référer alors à l'annexe 6.4 Risques sous le titre "dispositions techniques" pour toutes les constructions soumises à ce risque dans les autres zones.

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 collective.

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

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

§.I. Dispositions particulières

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

§.II. Autres dispositions

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

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

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

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

ARTICLE 6 - Définitions

Voir aussi en annexe au présent règlement, page69.

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

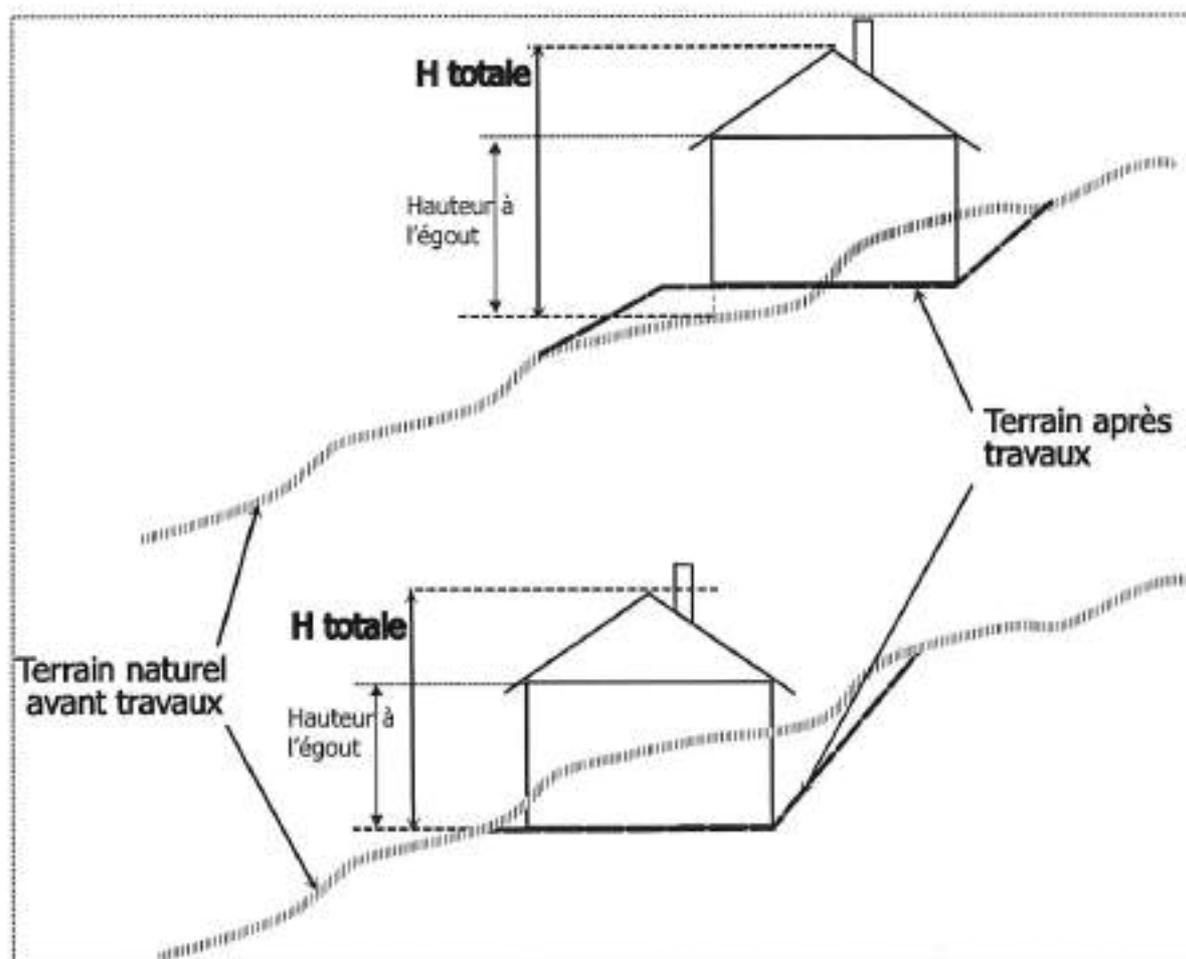
Hauteur des constructions :

• 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 est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal en vertu de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 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 articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier. L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire et ce, quel que soit le zonage, même constructible). (Cf. rapport de présentation p. 50)
- la commune est concernée par l'obligation de débroussaillage (arrêté préfectoral du 4 Juin 2004).

ARTICLE 8 - Reconstruction après sinistre

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

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.

• 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.

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

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

§ .III. Autres réseaux

• 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 111-21 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.

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 du chapitre 1er du Titre VIII du Code de l'Environnement.

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

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 60 m² de Surface de Plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 25 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 80 m² de Surface de Plancher,
- 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. Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du paragraphe précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les

places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

§ 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.123.1.3 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 à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

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.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2016.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

ZONE Ua

Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée correspondant au centre ville où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

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

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

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

- 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, forestières, industrielles ou à usage d'entrepôt

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

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de risque ou 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 que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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

- ♦ Le dépasé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.
- ♦ Sauf impossibilité technique, architecturale ou foncière, les constructions nouvelles seront implantées sur l'alignement des voies ou en continuité des façades voisines.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

Toute construction pourra être implantée soit en limite, soit à 3 mètres au moins de la limite séparative.

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, mesurée à l'égout du toit, doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres mesurés à l'égout du toit. De plus, en façade sur rue, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 1,5 mètre celle de l'immeuble contigu le plus élevé.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent. S'y ajoutent les dispositions suivantes :

La référence de la zone est l'architecture ancienne dont les caractéristiques sont à préserver.

Volumes

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Les toitures sont en harmonie avec les toitures environnantes, simples, avec une pente comprise entre 30% et 40%.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de correspondre à une utilisation en terrasse prônée au parti architectural, elles sont proscrites en tant que toiture pure.

En couverture, seule la tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les génoises sont obligatoires.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception ; elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade et dans la limite de 20% du pan de toiture concerné. Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées, mais en aucun cas de tuyaux de fibrociment ou de tôles.

Façades

Les façades sur rue ne doivent pas être constituées de pignons et ne doivent présenter qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit.

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances créées.

Le bois apparent n'est pas autorisé, sauf exceptionnellement en linteau des ouvertures.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges.

Les volets doivent être en bois ou d'aspect bois, teinté dans les teintes naturelles du bois ou dans les teintes traditionnelles. Ils sont entièrement pleins composés de planches verticales ou à persiennes traditionnelles et se rabattent en façade. 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.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1.80 mètre.

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0.30 mètre.

Divers

Les capteurs solaires sont autorisés soit au sol soit dans le plan de toiture, (intégrés à celle-ci ou, pour les installations thermiques, éventuellement posées sur la toiture avec un dépassement maximum de 15 cm et un capotage latéral couleur tuile) en harmonie avec la façade et dans la limite de 6m² et de 20% du pan de toiture concerné.

En vue d'une meilleure intégration du solaire dans la construction, le pétitionnaire pourra utilement se référer au « Guide Solaire et Habitat, l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes », consultable en Mairie et se rapprocher du CAUE 05.

Dispositions particulières :

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

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

- Les citernes et les réservoirs devront être soit enterrés soit dissimulés par des haies s'ils ne sont pas à l'intérieur de la construction.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 –Surfaces et densités

Non règlementé.

ZONE Ub

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

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

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation 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 ou forestières, et **sauf en secteur Ubc** les constructions industrielles ou à usage d'entrepôt

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 incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- l'aménagement avec extension mesurée dans les limites fixées à l'article Ub 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.
- les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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.

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 4 mètres de l'alignement des voies, mais pourront s'implanter en limite des autres emprises publiques de type : place, stationnement, espaces verts...
- 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 sauf en limite de zone.
- Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :
 - 1) Retrait minimal
 - 3 mètres des limites séparatives.
 - 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction
 - La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D > H/2$).
 - Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre.

- 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 ne doit pas excéder 12 mètres, sauf en **secteur Ubc** où elle est limitée à 14m

ARTICLE Ub 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 :

Dans toute la zone Ub

Volumes

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Dans une bande de 30m de l'alignement de la RD 1075, les toitures sont simples, avec une pente comprise entre 30% et 40%. Les toits en terrasse sont interdits. En couverture, seule la tuile canal, éventuellement posée sur plaque sous tuile, est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre. Les génoises sont obligatoires.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception ; elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit, en harmonie avec les ouvertures en façade et dans la limite de 20% du pan de toiture concerné. Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumées ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de tuiles maçonnées, mais en aucun cas de tuyaux de fibrociment ou de tôles.

Dans le reste de la zone Ub, les toitures sont à deux pentes (sauf en cas d'annexe accolée) de moins de 40%. Les pentes d'une même construction sont identiques.

En couverture, seul, la tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, est admise (sauf dans la zone Ubc). Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de correspondre à une utilisation en terrasse prônée au parti architectural, elles sont proscrites en tant que toiture pure.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

Façades

Dans une bande de 30m de l'alignement de la RD 1075, les façades sur rue ne doivent pas être constituées de pignons et ne doivent présenter qu'un seul aplomb depuis le sol jusqu'à l'égout du toit.

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances ocrées.

Le bois apparent n'est pas autorisé, sauf exceptionnellement en linteau des ouvertures.

Dans le reste de la zone Ub, les teintes des enduits des façades doivent rester dans les nuances ocrées.

Ouvertures

Dans une bande de 30m de l'alignement de la RD 1075, les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges. Les volets doivent être en bois ou d'aspect bois, teinté dans les teintes naturelles du bois ou dans les teintes traditionnelles. Ils sont entièrement pleins composés de planches verticales ou à persiennes traditionnelles et se rabattent en façade. 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.

Dans le reste de la zone Ub, les ouvertures doivent être en harmonie avec les façades.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1.8 mètre.

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0.30 mètre

Dans le secteur Ubc

Le rez-de-chaussée des constructions est obligatoirement consacré à des activités économiques, avec des vitrines du côté de la RD 1075 dans une bande de 30m de l'alignement.

Divers

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, éolienne, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

En vue d'une meilleure intégration du solaire dans la construction, le pétitionnaire pourra utilement se référer au « Guide Solaire et Habitat, l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes », consultable en mairie et se rapprocher du CAUE 05.

Dispositions particulières

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins et plantés et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.
- Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"

ZONE AUba

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

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

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE AUba 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 AUba 2 ne sont pas remplies,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUba 2,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, sauf ceux autorisés à l'article AUba2 §3
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions et installations agricoles, forestières, industrielles ou à usage d'entrepôt

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

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

- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite fixée à l'article AUba 14.

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

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles citées à l'article AUba1, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Certaines installations classées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux et de sports.

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

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

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

- les constructions ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC, AFU ...) portant sur au moins 5000 m² d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à 5000 m² avec une densité minimale de un logement par tranche entamée de 800 m² de terrain (par exemple : 3 logements pour 1700 m² 4 logements pour 2500 m²,...).
- en application à l'article L 151-15, la zone AUba est soumise à l'obligation de réaliser, dans chaque opération d'ensemble, un minimum de 20% de logement réservés à la primo-accession aidée.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUba 3 – Accès et voirie

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

ARTICLE AUba 4 – Desserte par les réseaux

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

ARTICLE AUba 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Rappel : la surface minimum d'une opération d'aménagement d'ensemble est de 5000 m².

ARTICLE AUba 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.

Ce recul est porté à 15 mètres de l'axe de la RD 1075 conformément aux orientations d'aménagement fixées par l'étude « Entrée de ville » relative à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme jointe au dossier de PLU.

• 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 AUba 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sauf en limite de zone.

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

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUba 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUba 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

• La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUba 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 :

Volumes

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Toitures

Les toitures sont à deux pentes (sauf en cas d'annexe accolée) de moins de 40 %. Les pentes d'une même construction sont identiques. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de correspondre à une utilisation en terrasse prônée au parti architectural, elles sont proscrites en tant que toiture pure. En couverture, seule, la tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

Façades

Les teintes des enduits des façades doivent rester dans les nuances ocrées.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec les façades.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1.80 mètre.

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0.30 mètre

Divers

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, éolienne, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

En vue d'une meilleure intégration du solaire dans la construction, le pétitionnaire pourra utilement se référer au « Guide Solaire et Habitat, l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes », consultable en mairie et se rapprocher du CAUE 05.

Dispositions particulières

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

ARTICLE AUba 12 - Stationnement

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

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins et plantés et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.
- Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUba 14 - Surfaces et densités

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

- 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 20 m².
- Ces extensions sont faites dans le volume ou accolées.

- Création d'une seule annexe (ou garage) supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol maximum, accolée à la construction principale. Elle doit être non habitable.
- Reconstruction des surfaces identiques admise en cas de sinistre, avec possibilité d'extension limitée ci-dessus, si elle n'est pas déjà utilisée.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"

ZONE A

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

Elle comprend les secteurs :

A : où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

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 :

En secteur A

- ♦ les constructions de toute nature non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ac

- ♦ les constructions de toute nature non nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans toute la zone

- ♦ les logements à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,

- ♦ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ♦ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, si elles ne répondent à la vocation de la zone,
- ♦ les dépôts de véhicules.

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 après sinistre des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone, sans changement de destination.
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels
- ♦ les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.

Pour la zone Ac exclusivement :

- ♦ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- ♦ les gîtes ruraux et autres hébergements touristiques directement liés à une exploitation agricole, dans les conditions précisées à l'article A 14 .

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 9 du Titre 1 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 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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas 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.

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 15 mètres de l'axe des Routes Départementales et de 10 m de l'axe des autres 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 et les constructions doivent s'implanter à plus de 5m de cette limite.

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

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

En zone A

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

En zone Ac

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des limites des zones U et AU.

Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 14m pour les autres constructions, superstructures techniques non comprises.

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.

A. Cas général

Il concerne les habitations, les locaux d'accueil touristiques et les points de vente à la ferme.

Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article AUb 11) :

Volumes

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

Toitures

Les toitures sont à deux pentes (sauf en cas d'annexe accolée) de moins de 40%. Les pentes d'une même construction sont identiques. Les toits en terrasse sont interdits. En couverture, seule la tuile est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

Façades

Les teintes des enduits des façades doivent rester dans les nuances ocrées.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec les façades.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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, en recherchant la plus grande discrétion possible dans le paysage :

Toitures

Aucun type de toiture n'est imposé. Les couvertures de toits en pente doivent être mates. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures de moins de 1 mètre de haut.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

Façades

• La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage bois ou métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. Les couleurs blanche ou jaune clair ne doivent pas dépasser 30% des surfaces verticales de chaque pan de façade.

• 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 et les couleurs, agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

• Toute façade de plus de 50 m de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,5 m.

Clôtures

Elles peuvent être réalisées en grille ou grillage rigide fixé au sol ou sur mur bahut.

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

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

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

• Les haies éventuelles 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.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Surfaces et densités

- La surface de plancher ou d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :
 - 200 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
 - 200 m² pour l'hébergement touristique autorisé (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve.

Ils peuvent bénéficier d'une annexe dans la limite de 35 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les constructions ne constituant pas de la surface de plancher.

Les gîtes ruraux sont autorisés dans le cadre d'une activité économiquement complémentaire à une activité agricole principale existante ou dans le cadre d'une installation agro-touristique. Cette autorisation est appréciée au cas par cas.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"

ZONE Nn

Caractère dominant de la zone : 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 l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nn est une zone de protection forte.

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général,
- 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 Nn 2,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visés à l'article Nn 2,
- 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 exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre 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 et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale
- ♦ 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 équipements touristiques légers ne créant pas de surface de plancher.

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

- ♦ les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou pastoral ont vocation (sans obligation) à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins forestières ou pastorales.
- ♦ les constructions sinistrées ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si elles sont conformes à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 9 du Titre 1 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 du village.
- 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

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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas 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.

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 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'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus et les constructions doivent s'implanter à plus de 5m de cette limite.

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

- Les constructions 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.
- 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.

A. Cas général

Sauf cas particuliers ci-dessous, les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub 11):

Volumes

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

Toitures

Les toitures sont à deux pentes (sauf en cas d'annexe accolée) de moins de 40%. Les pentes d'une même construction sont identiques. Les toits en terrasse sont interdits. En couverture, seule la tuile est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

Façades

Les teintes des enduits des façades doivent rester dans les nuances ocrées.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec les façades.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

B. Autres cas

Les constructions à usage pastoral ou forestier ou à usage technique peuvent suivre les prescriptions ci-dessus.

A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes, en recherchant la plus grande discrétion possible dans le paysage :

Toitures

Aucun type de toiture n'est imposé. Les couvertures de toits en pente doivent être mates. Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures de moins de 1 mètre de haut.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

Façades

• La maçonnerie, la pierre, le bois, le bardage bois ou métallique sont autorisés pour les surfaces verticales. Les couleurs blanche ou jaune clair ne doivent pas dépasser 30% des surfaces verticales de chaque pan de façade.

• 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 et les couleurs, agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

• Toute façade de plus de 50 m de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,50 m.

Clôtures

Elles peuvent être réalisées en grille ou grillage rigide fixé au sol ou sur mur bahut.

ARTICLE Nn 12 - Stationnement

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

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

- Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies éventuelles 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.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nn 14 – Surfaces et densités.

Non réglementé.

La Surface de Plancher de chaque construction est limitée à 300 m².

ZONE Nh

Caractère dominant de la zone : 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 l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Nh : zone naturelle avec extension limitée de l'habitat, avec deux sous-secteurs :

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

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- La création de logements.
- Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nh 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 Nh 2,
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les 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.
- Le changement de destination des constructions indépendantes de l'habitation et le changement de destination des surfaces situées dans le bâtiment contenant l'habitation, au-delà des limites définies dans l'article Nh 14.

ARTICLE Nh 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, dans les limites définies à l'article Nh / Ne14.

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nh 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 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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas 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.

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 Nh 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 et au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE Nh 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 au moins à 7 m de l'axe des voies publiques.

Cette distance est portée à 15 m au moins 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.

ARTICLE Nh 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 doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives, à l'exception des annexes de moins de 2,60 mètres de haut qui peuvent être implantées en mitoyenneté.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE Nh 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

• La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12m pour les autres constructions, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE Nh 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 Ub s'appliquent (article Ub 11). Les annexes seront en harmonie avec l'existant avec un toit 2 pentes sauf en cas d'annexe accolée.

ARTICLE Nh 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – Surfaces et densités

En secteur Nh:

- L'extension mesurée des habitations est autorisée une seule fois, dans la limite après extension de 150 m² de Surface de Plancher pour chaque logement existant à la date d'approbation du PLU. 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 de 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.

ZONE Ne

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

La zone Ne correspond à des implantations ponctuelles en milieu agricole ou naturel, qui n'ont pas de vocation à se développer et où une évolution mesurée est tolérée.

Ne : correspond à des activités économiques.

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

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE Ne 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ♦ La création de logements, sauf les logements de fonction dans les conditions fixées à l'article Ne2.
- ♦ Les constructions de toute nature exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Ne 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 Ne 2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes.
- ♦ Les habitations légères de loisirs et les 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.
- ♦ Tout changement de destination autre que ceux correspondant à l'extension des logements existants ou des activités économiques, dans les conditions fixées aux articles Ne 11 et Ne 14.

ARTICLE 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)

- ♦ La démolition /reconstruction des bâtiments existants dont l'état ne permet pas directement la réutilisation, dans les limites de surface fixées à l'article Ne 14
- ♦ L'extension mesurée des activités économiques et des habitations liées et la création de logements de fonction, dans les limites définies à l'article Ne 14.

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE 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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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.

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 Ne 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 et au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

- Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 7 m de l'axe des voies publiques.
Cette distance est portée à 15 m au moins 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.

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

- Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives, à l'exception des annexes de moins de 2,60 mètres de haut qui peuvent être implantées en mitoyenneté.
- Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ne 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres pour les habitations et 12m pour les autres constructions, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE 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 Ub s'appliquent (article Ub 11). Les annexes seront en harmonie avec l'existant avec un toit 2 pentes sauf en cas d'annexe accolée.

ARTICLE Ne 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 – Surfaces et densités

- Les seuls logements autorisés sont les logements de fonction dont la Surface de Plancher totale est limitée à 200 m² (par création ou par extension), à raison de deux logements au maximum sur la zone.
- Les logements sont intégrés ou accolés directement au bâtiment comportant l'activité économique.
- La création de logements supplémentaires est interdite.
- L'extension des bâtiments à vocation économique est autorisée dans les limites suivantes :
 - 50 % de la Surface de Plancher ou d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions ne sont autorisées que dans le volume existant du bâtiment ou accolées directement à celui-ci.

ZONE Np

Caractère dominant de la zone : 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 l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Np** correspond généralement à des corps de ferme anciens, peu ou pas remaniés, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination, dans le volume existant à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

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

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

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 installations et constructions nécessaires aux services publics,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules.

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

Sont admis

- l'entretien et la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, 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.
- 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.

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 du village.
- 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 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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas 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.

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 et au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

• Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques, et installations et constructions nécessaires aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter au moins à 7 m de l'axe des voies publiques. Cette distance est portée à 15 m au moins 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.

Rappel : les autres constructions doivent être aménagées ou reconstruits sur leur emprise initiale.

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

• Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments installations et constructions nécessaires aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives, à l'exception des annexes de moins de 2,60 mètres de haut qui peuvent être implantées en mitoyenneté.

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

Rappel : les autres constructions doivent être aménagées ou reconstruits sur leur emprise initiale.

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

Sans objet

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 (installations et constructions nécessaires aux services publics), la hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 7m.

• 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. Par défaut, les prescriptions de l'article Ua 11 s'appliquent.

ARTICLE Np 12 - Stationnement

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 14 –Surfaces et densités

En dehors installations et constructions nécessaires aux services publics, aucun accroissement de la Surface de Plancher ou de l'emprise au sol n'est autorisé. 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.

ZONE Na

Caractère dominant de la zone : 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 l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **Na** correspond à des hameaux 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 (article R 123-8 du Code l'Urbanisme).

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

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 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, forestières, industrielles ou à usage d'entrepôt

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- le changement de destination des constructions anciennes en pierre, dans le volume existant et dans toutes les conditions définies dans le règlement de la zone Np.
- l'extension des constructions existantes (hors constructions anciennes en pierre) dans la limite d'une surface de plancher totale après extension de 200 m².
- les constructions neuves conformes à la vocation de la zone (habitat, certaines activités économiques), dans la limite de 200m² de surface de plancher par unité foncière.

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques ne sont autorisées que si elles n'apportent pas de nuisance et si elles sont 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 ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Na 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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un éventuel 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 Na 5 - Caractéristiques des terrains

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

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

- Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 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 Na 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres 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 limites séparatives.

ARTICLE Na 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 Na 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Na 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE Na 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.

- Pour la réhabilitation de constructions existantes anciennes en pierre, 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. Par défaut, les prescriptions de l'article Ua 11 s'appliquent.

♦ Pour la réhabilitation avec extension mesurée des autres constructions existantes, 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 AUb s'appliquent (article AUb 11). Les annexes seront en harmonie avec l'existant avec un toit 2 pentes sauf en cas d'annexe accolée.

♦ Les constructions nouvelles autorisées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article AUb 11) :

Volumes

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

Toitures

Les toitures sont à deux pentes (sauf en cas d'annexe accolée) de moins de 40%. Les pentes d'une même construction sont identiques. Les toits en terrasse sont interdits. En couverture, seule la tuile est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

Façades

Les teintes des enduits des façades doivent rester dans les nuances ocrées.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec les façades.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.
- Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et plantés et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.
- Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Na 14 – Surfaces et densités

Il est autorisé :

- la réhabilitation des constructions anciennes en pierre dans le volume existant
- l'extension des constructions existantes (hors constructions anciennes en pierre) dans la limite d'une Surface de Plancher totale après extension de 200 m²
- une construction neuve, de Surface de Plancher inférieure à 200 m² par unité foncière.

ZONE Ncc

Caractère dominant de la zone : 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 l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Ncc correspond à un secteur à vocation d'accueil touristique y compris sous forme de camping.

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE Ncc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les installations et constructions de toute nature excepté celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et 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

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

- 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 (hébergement temporaires), sa gestion, ses activités et son animation.
- Les logements de fonction, dans les conditions fixées à l'article Ncc 14.
- 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'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il doit être démonté ou démoli dans les deux ans suivant la cessation de l'activité d'accueil.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 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

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

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 au moins à 7 m de l'axe des voies publiques.

Cette distance est portée à 15 m au moins 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ncc 9 – Emprise au sol

Néant.

ARTICLE Ncc 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres, superstructures techniques non comprises.

ARTICLE Ncc 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 :

Volumes

Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes.

Toitures

Les toitures sont à deux pentes (sauf en cas d'annexe accolée) de moins de 40%. Les pentes d'une même construction sont identiques. Les toits en terrasse sont interdits. En couverture, seule la tuile est admise. Les teintes sont dans les nuances d'ocre.

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

Façades

Les teintes des enduits des façades doivent rester dans les nuances ocrées.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec les façades.

Garde-corps

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

Terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

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

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE Ncc 12 - Stationnement

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

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

• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

• Les emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par emplacement et d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain pour les HLL. Ces plantations seront complétées par des haies libres de façon à dissimuler l'impact visuel des tentes, caravanes, camping-cars, etc.

• Les citernes devront être enterrées.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ncc 14 –Surfaces et densités

- Les logements de fonction sont limités comme suit :
 - 1 logement de fonction au maximum par unité économique, limité chacun à 200 m² de Surface de Plancher. .

ZONE Nph

Caractère dominant de la zone : 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 l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nph est une zone naturelle de développement des énergies renouvelables.

Les risques sont à prendre en compte dans les conditions définies à l'article 4 du Titre 1 (p. 2).

SECTION 1

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

ARTICLE Nph 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général, ou liées à l'exploitation des énergies renouvelables (en particuliers les parcs photovoltaïques et leurs équipements de raccordement au réseau public),
- 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 Nph 2,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- les dépôts de véhicules,
- le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone.

ARTICLE Nph 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 exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre ou à la protection contre les risques naturels.
- les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone.
- les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité forestière ou pastorale ou aux énergies renouvelables.
- 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

- les installations et constructions édifiées pour l'usage forestier ou pastoral ou d'énergie renouvelable ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisés pour leur usage initial.
- les constructions sinistrées ne peuvent faire l'objet de reconstruction que si elles sont conformes à la vocation de la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nph 3 - Accès et voirie

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

ARTICLE Nph 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées 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 dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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.

- Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux constructions à usage technique sans occupation humaine.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée.

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 existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE Nph 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 Nph 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 au moins à 3 mètres minimum de l'alignement des voies
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

- Les constructions 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 Nph 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Nph 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Nph 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

- La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas être supérieure à 3,50 m.
- Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques (y compris les installations de production d'énergie).

ARTICLE Nph 11- Aspect extérieur

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

Les constructions exclusivement réservées à des fonctions tertiaires répondent aux règles fixées à l'article AUb 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Les locaux techniques de moins de 35 m² au sol et moins de 3, 50 m de haut n'ont ni toiture ni façade imposée. Leur insertion paysagère sera soignée, leur teinte inspirée des éléments du paysage (pas de blanc ni de couleur claire) et leur volumétrie simple devront être le plus discrets possible dans le paysage.

Les autres constructions répondent aux règles fixées à l'article Uc 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les clôtures.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

ARTICLE Nph 12 - Stationnement

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

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

- Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les haies éventuelles 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.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nph 14 –Surfaces et densités

Non réglementé.

Pour les équipements liés aux énergies renouvelables, la Surface de Plancher des constructions ne peut dépasser :

- 500 m² au total par projet
- 150 m² par construction.

ANNEXES

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".

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors oeuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

Le calcul de la surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction et de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction (S.H.O.N.) est précisé par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Cette notion est supprimée et n'est plus en vigueur depuis le 27 mars 2014 (loi ALUR).

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.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

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

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

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

PLATE-FORME

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

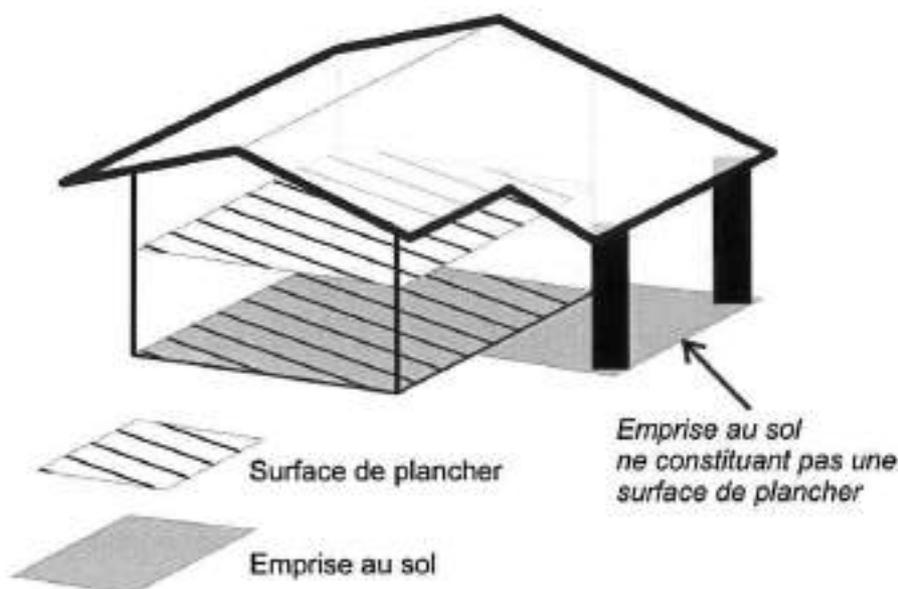
SURFACE DE PLANCHER

(Décret n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions 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.