

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **Révision allégée n°1 du PLU**

### **Commune de CHATEAUVIEUX Département des Hautes-Alpes**

#### **Enquête publique**

**Du Lundi 2 Février 2026 - 9h**

(Ouverture de l'enquête publique)

**Au Lundi 16 Février 2026 - 12h**

(Clôture de l'enquête publique)

#### **Heures d'ouverture au public :**

**Lundi, Mardi, Jeudi de 7h30 à 12h30 et 14h00 à 17h30**

**Mercredi de 7h30 à 12h00**

**Vendredi de 7h30 à 12h30**

#### **B - Dossier PLU**

#### **Bordereau des pièces**

---

*Dossier de Révision allégée n°1 du PLU : Liste des pièces constituant le dossier :*

---

1. Rapport de présentation
2. Règlement et documents graphiques
  - 2.1. Règlement écrit
  - 2.2. Documents graphiques : Extraits de plans

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHÂTEAUVIEUX

Hautes-Alpes

### Révision allégée n°1 du PLU

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

#### PLU initial

Approuvé le : 28 Novembre 2012

#### Révision allégée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

Pour le Maire empêché  
Gilles SERRES, Adjoint au Maire

# Sommaire

A.	Exposé des motifs des changements apportés .....	1
■	Pourquoi une évolution du PLU ?.....	1
B.	Les modifications .....	3
1.	La Calada .....	3
2.	L'Embeyrac Nord - Parcelle A 544 .....	4
■	Evolution des surfaces.....	4
C.	Contenu du dossier .....	5



## **A. Exposé des motifs des changements apportés**

---

Le présent exposé des motifs des changements apportés, relatif à la **Révision allégée n°1 du PLU**, vient compléter le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du **28 Novembre 2012**, comme le prévoit l'article R 151-5 du Code de l'Urbanisme.

### **■ Pourquoi une évolution du PLU ?**

Le PLU de Châteauneuf a été approuvé le **28 Novembre 2012**. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

Le PLU après son approbation a fait l'objet de recours.

Le premier porte sur le secteur de la Calada classé en Ub1, dont les parcelles ne répondent pas aux dispositions de l'article L 145-3 (Article L 122-5 nouveau) du Code de l'Urbanisme.

Le deuxième porte quant à lui sur la parcelle A 544 dont une partie a été reclassée en zone agricole lors de la révision du POS en PLU.

- **Secteur de la Calada**

A la suite de l'approbation du PLU en date du 28 Novembre 2012, un recours a été constitué. Dans un premier temps, le Tribunal Administratif de Marseille, dans son jugement n°1303567 du 9 Octobre 2014, a annulé la délibération d'approbation du PLU. La Commune a alors relevé appel de ce jugement qui a été rejeté par un arrêt de la Cour administrative d'Appel de Marseille rendu le 26 Avril 2016. C'est après avoir cassé cet arrêt pour erreur de droit au motif que la Cour avait confirmé à tort le moyen d'annulation retenu par le Tribunal administratif de Marseille et tiré l'insuffisance des objectifs fixés par la délibération du 16 Mai 2008 prescrivant l'élaboration du PLU, que le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, a renvoyé l'affaire par une décision du 12 Juillet 2017.

En conséquence, par un arrêt n°17MA03208 du 6 Février 2018, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a décidé d'annuler la délibération du 28 Novembre 2012 approuvant le PLU de la commune de Châteauneuf en tant qu'elle classe dans le secteur Ub1 du quartier de la Calada des parcelles dont la situation ne répondent pas aux dispositions de l'article L 145-3 (Article L 122-5 nouveau) du Code de l'Urbanisme (principe de construction en continuité des villages, hameaux, groupes de constructions existantes,... - Loi Montagne). Le jugement n°1303567 du 9 Octobre 2014 du Tribunal Administratif de Marseille est donc annulé.

- **Secteur de l'Embeyrac Nord**

A la suite de l'approbation du PLU en date du 28 Novembre 2012, un recours a été constitué. Dans un premier temps, le Tribunal Administratif de Marseille, dans son jugement n°1300511 du 9 Octobre 2014, a annulé la

délibération d'approbation du PLU. La Commune a alors relevé appel de ce jugement qui a fait l'objet d'un non-lieu à statuer par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille rendu le 16 Avril 2016. C'est après avoir cassé cet arrêt pour erreur de droit, que le Conseil d'Etat, statuant au contentieux, a renvoyé l'affaire par une décision du 12 Juillet 2017.

En conséquence, par un arrêt n°17MA03209 du 6 Février 2018, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a décidé d'annuler le jugement n°1300511 du 9 Octobre 2014 du Tribunal administratif de Marseille en tant qu'il excède l'annulation partielle de la délibération du 28 Novembre 2012 approuvant le PLU de la commune de Châteauevieux en tant qu'elle classe en zone agricole une partie de la parcelle cadastrées A 544.

Afin de régulariser la situation et de se conformer aux jugements de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, la commune décide donc d'apporter les modifications via la procédure de **Révision allégée** conformément à l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme.

Tel est l'objet de ce présent dossier.

La commune a donc engagé une procédure de révision allégée par délibération du conseil municipal en date du **25 Juin 2025**.

Ces évolutions du Plan Local d'Urbanisme seront soumises à une **réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées** puis à **enquête publique** par arrêté de l'Adjoint, le Maire étant empêché.

Le projet de révision allégée sera notifié avant la réunion d'examen conjoint aux personnes publiques associées.

L'approbation par le Conseil Municipal de la **révision allégée n°1** du PLU aura lieu à l'issue de l'enquête publique, après prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur.

**La procédure de révision allégée est la suivante :**

- Engagement de la procédure par délibération du Conseil Municipal et définition des modalités de concertation (art. L 153-8 et 11 du CU),
- Arrêt du projet et bilan de la concertation,
- Transmission du projet aux personnes publiques associées (PPA),
- Examen du projet conjoint, avec les PPA, (art. L 153-34 du CU),
- Mise à l'enquête du projet, et enfin,
- Délibération d'approbation de la révision allégée du PLU.

## Evaluation environnementale :

Le présent dossier a été soumis à la MRAe pour avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas "Ad hoc".

Si une évaluation environnementale de la procédure de Révision allégée du PLU devait être réalisée, le dossier devra alors être adapté/complété.

A noter que la Loi ASAP du 7 Décembre 2020 étend le champ de la concertation aux procédures d'évolution des PLU lorsqu'elles nécessitent une évaluation environnementale.

## B. Les modifications

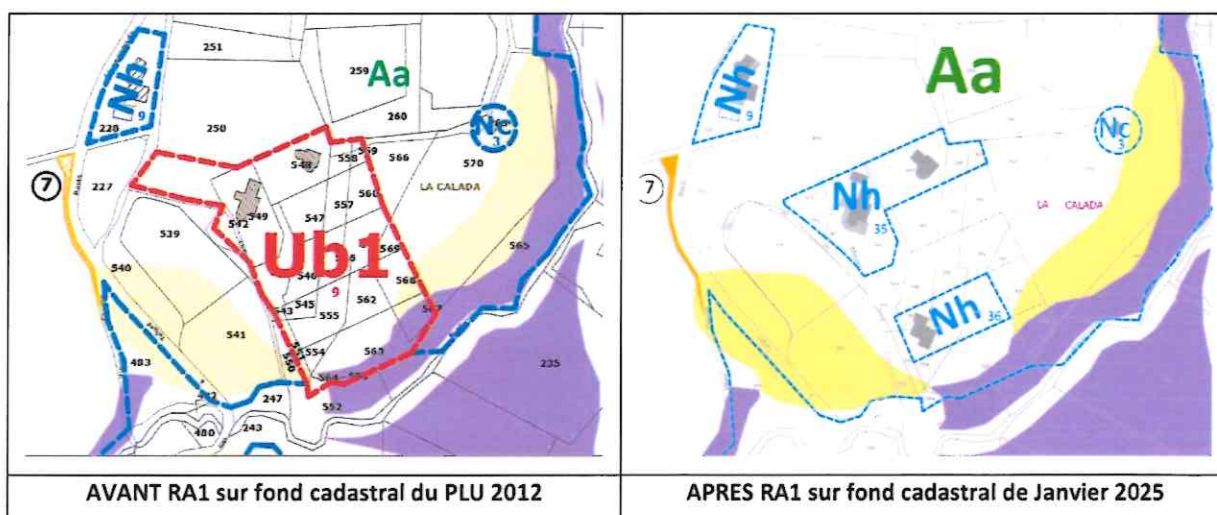
Les modifications interviennent en raison notamment :

1. De l'arrêt n°17MA03208 du 6 Février 2018 de la Cour Administrative d'Appel de Marseille impliquant la suppression de la zone Ub1 de la Calada,
2. De l'arrêt n°17MA03209 du 6 Février 2018, la Cour Administrative d'Appel de Marseille décidant de reclasser une partie de la parcelle A 544 en zone Ub1 alors classée en zone agricole au PLU.

### 1. La Calada

Pour répondre au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, il convient de supprimer le zonage Ub1 de la Calada (-12.430 m<sup>2</sup>). Il se trouve que trois constructions se retrouvent alors en zone agricole sans possibilité de pouvoir évoluer (extension mesurée, annexes,...).

Par souci d'égalité, les trois constructions sont reclassées en zone Nh comme bon nombre d'entre elles ailleurs sur la commune.

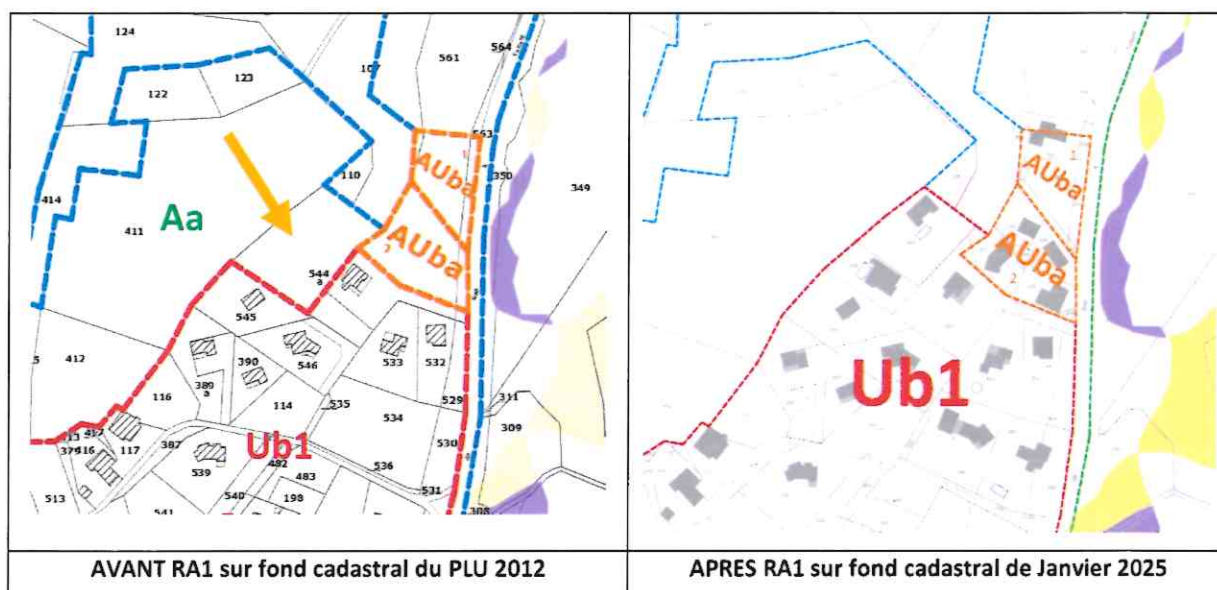


## 2. L'Embeyrac Nord - Parcelle A 544

Depuis le PLU de 2012, le reste de la parcelle A 544 a été divisé. Cette parcelle A 544 a été divisée en trois :

- Parcelle A 626 d'une surface de 2.370 m<sup>2</sup> qui supporte la construction d'habitation,
- Parcelle A 683 d'une surface de 800 m<sup>2</sup>,
- Parcelle A 684 d'une surface de 1.674 m<sup>2</sup>.

Pour répondre au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, il convient de reclasser une partie de la parcelle A 626, ainsi que les deux parcelles A 683 et A 684 en totalité en zone Ub1 en la rattachant à la zone Ub1 attenante (+ 3.130 m<sup>2</sup>).



### ■ Evolution des surfaces

Approche zone par zone

PLU 2012		RA1	
<b>Zones urbaines</b>	<b>7,88%</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>7,74%</b>
Ua	1,63 ha	Ua	1,63 ha
Ub	39,54 ha	Ub	38,61 ha
Uc	14,51 ha	Uc	14,51 ha
<b>Total</b>	<b>55,69 ha</b>	<b>Total</b>	<b>54,75 ha</b>
<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>0,18%</b>	<b>Zones A Urbaniser</b>	<b>0,18%</b>
AUBa	1,26 ha	AUBa	1,26 ha
<b>Total</b>	<b>1,26 ha</b>	<b>Total</b>	<b>1,26 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>	<b>36,68%</b>	<b>Zones agricoles</b>	<b>36,74%</b>
Ac	13,84 ha	Ac	13,84 ha



Aa	245,50 ha	Aa	245,93 ha
<b>Total</b>	<b>259,34</b>	<b>Total</b>	<b>259,77 ha</b>
<b>Zones naturelles</b>	<b>55,26%</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>55,34%</b>
Nn	375,81 ha	Nn	375,81 ha
Nh	11,28 ha	Nh	11,78 ha
Np	0,27 ha	Np	0,27 ha
Na	2,77 ha	Na	2,77 ha
Nc	0,59 ha	Nc	0,59 ha
<b>Total</b>	<b>390,72 ha</b>	<b>Total</b>	<b>391,22 ha</b>
<b>Total Commune</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>Total Commune</b>	<b>707,00 ha</b>

### Approche fonctionnelle

Zones	PLU 2012	RA1	Différence
<b>Zones d'habitat</b>	<b>8,03%</b>	<b>7,97%</b>	
Urbanisation existante	41,17 ha	40,24 ha	-0,93
Urbanisation future	1,26 ha	1,26 ha	0,00 ha
Habitat diffus	14,31 ha	14,82 ha	0,50 ha
<b>Total zones d'habitat</b>	<b>56,74 ha</b>	<b>56,31 ha</b>	<b>-0,43</b>
<b>Zones économiques</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,05%</b>	
Activités économiques	14,51 ha	14,51 ha	0,00 ha
<b>Total zones économiques</b>	<b>14,51 ha</b>	<b>14,51 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>	<b>36,68%</b>	<b>36,74%</b>	
Zone agricole	259,34 ha	259,77 ha	0,43 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>259,34 ha</b>	<b>259,77 ha</b>	<b>0,43 ha</b>
<b>Zones naturelles</b>	<b>53,24%</b>	<b>53,24%</b>	
Zone naturelle	376,40 ha	376,40 ha	0,00 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>376,40 ha</b>	<b>376,40 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>-0,00</b>

## C. Contenu du dossier

Le dossier de Révision allégée n°1 (RA1) du PLU comprend :

- Le présent rapport de présentation,
- Le règlement graphique (Extraits de plan)
  - o Plan de la Calada
  - o Plan de L'Embeyrac Nord.



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHATEAUVIEUX

Hautes Alpes

### Révision allégée n°1 du PLU

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

#### PLU initial

Approuvé le : 28 Novembre 2012

#### Révision allégée n°1

Approuvée par délibération du conseil  
municipal du :

Pour le Maire empêché  
Gilles SERRES, Adjoint au Maire





# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....</b>	<b>11</b>
1. ZONE UA .....	11
2. ZONE Ub .....	16
3. ZONE Uc .....	21
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>25</b>
1. ZONE AUba .....	25
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>30</b>
1. ZONE A .....	30
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....</b>	<b>36</b>
1. ZONE Nn .....	36
2. ZONE Na .....	40
3. ZONE Nh .....	45
4. ZONE Np .....	49
5. ZONE Nc .....	54
<b>ANNEXES.....</b>	<b>57</b>
1. OUVERTURES EN TOITURE .....	57
2. QUELQUES DEFINITIONS.....	58



# Titre I : Dispositions générales

1

## ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 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 artisanat non nuisant.

**Ua** : zone d'habitat – centre de village ancien.

**Ub** : zone de développement urbain, subdivisée en :

**Ub1** : avec assainissement collectif obligatoire

**Ub2** : avec assainissement non collectif

**Uc** : zone dédiée aux activités économiques (artisanat, industries, commerces).

### Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation soumises à condition préalable :

**AUba** : zone de développement urbain (comme la zone **Ub**), nécessitant une 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.

**Aa** : 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.

**Na** : zone naturelle avec groupement d'habitations

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

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

**Nc** : zone naturelle avec bâti de type "cabanon" avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation permanente), sans desserte par les réseaux

### ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les prescriptions correspondantes figurent ci-dessous.

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

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

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

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

#### **Risque Crues Torrentielles T**

<b>Phénomène avéré T3</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Refus.</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Refus.</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Refus. Le cas des stations d'épuration fera l'objet d'une demande spécifique.</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Accord pour l'aménagement des étages supérieurs existants.</i>
<b>Phénomène présumé T2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Pas d'ouvertures sur les façades exposées jusqu'à 1 m au-dessus du TN. Pas de sous-sols. La plus grande dimension du bâti sera parallèle au sens d'écoulement des eaux. Les clôtures devront être transparentes aux écoulements.</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Pas d'ouvertures sur les façades exposées jusqu'à 1 m au-dessus du TN.</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Idem Construction nouvelle à usage d'habitation</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Les garages ne sont pas tenus de respecter la surélévation à + 1 m. Accord pour l'aménagement ou la surélévation de niveaux supérieurs existants.</i>

#### **Risque Ravinement E**

<b>Phénomène avéré E3</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Refus.</i>
---------------------------	--	---------------



## Règlement - Dispositions générales

	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Accord avec façades exposées aveugles sur 1 m par rapport au terrain naturel</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Refus.</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Accord pour l'aménagement ou la surélévation de niveaux supérieurs existants ou à créer.</i>

<b>Phénomène présumé E2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Accord avec façades exposées aveugles sur 0,8 m par rapport au terrain naturel. Pas de sous-sols. Les clôtures devront être transparentes aux écoulements.</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Accord.</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Accord avec façades exposées aveugles sur 0,8 m par rapport au terrain naturel. Pas de sous-sols. Les clôtures devront être transparentes aux écoulements.</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Les garages ne sont pas tenus de respecter la surélévation à + 0,8 m. Accord pour l'aménagement ou la surélévation de niveaux supérieurs existants ou à créer</i>

### Risque Chutes de blocs P

<b>Phénomène avéré P3</b>	Toutes constructions nouvelles	<i>Refus.</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Refus.</i>

<b>Phénomène présumé P2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Les façades exposées sont aveugles sur une hauteur de 2 m.</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Les façades exposées sont aveugles sur une hauteur de 2 m.</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Les façades exposées sont aveugles sur une hauteur de 2 m.</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Accord pour l'aménagement ou la surélévation de niveaux supérieurs existants ou à créer. Accord pour les extensions d'annexes protégées du phénomène par le bâtiment existant.</i>

**Risque Glissements G**

<b>Phénomène avéré G3</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Refus.</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Les eaux usées, pluviales et de drainage seront évacuées de façon à ne pas accroître le risque</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Refus.</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Les eaux usées, pluviales et de drainage seront évacuées de façon à ne pas accroître le risque Accord pour la construction de surfaces annexes de type garage ou véranda, sans habitation permanente.</i>

<b>Phénomène présumé G2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	<i>Les eaux usées, pluviales et de drainage seront évacuées de façon à ne pas accroître le risque En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'étude devra démontrer l'absence d'impact sur la stabilité des terrains du projet et des terrains environnants.</i>
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	<i>Les eaux usées, pluviales et de drainage seront évacuées de façon à ne pas accroître le risque</i>
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	<i>Idem Construction nouvelle à usage d'habitation</i>
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	<i>Les eaux usées, pluviales et de drainage seront évacuées de façon à ne pas accroître le risque Accord pour la construction de surfaces annexes de type garage ou véranda, sans habitation permanente.</i>

Rappel : du fait du risque fort d'incendie, la commune est soumise à débroussaillage obligatoire (arrêté préfectoral du 9 Juin 2004)

**ARTICLE 5 – Dispositions particulières****§.I. Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

**§.II. Autres dispositions**

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

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

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

- **Bâtiments existants** : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- **Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics** : (transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent..
- **Opérations** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article L.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'opération.
- **Secteurs soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** : autour du petit patrimoine vernaculaire soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et désigné sur les documents graphiques, est interdite dans un rayon de 10m toute installation susceptible de porter préjudice à la vue sur ce patrimoine et toute construction.
- **Emplacement soumis à la servitude Article L.123-2 b)** : dans la zone Ua, un emplacement est soumis à la servitude Article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, et doit comporter au moins 60% de logements aidés (en location ou en primo-accession)

#### **ARTICLE 6 - Définitions**

*Voir aussi en annexe au présent règlement, page 58.*

##### **Construction annexe :**

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

##### **Aménagement dans le volume existant :**

♦ opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture

##### **Hauteur des constructions :**

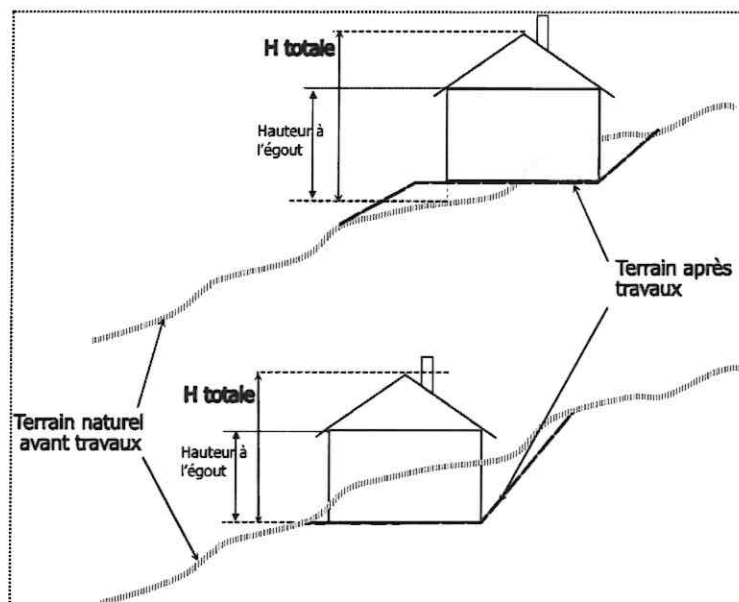
♦ La hauteur totale est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

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

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





### **ARTICLE 7 - Rappels**

- ♦ l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration et les démolitions peuvent être soumises à permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal.
- ♦ selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques.
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L.311-1 à L.315-2 et R.311-1 à R.314-5 et arrêté préfectoral en annexe 7). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative.

### **ARTICLE 8 - Reconstruction**

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

### **ARTICLE 9 – Accès et voirie**

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

#### **§.I. Accès**

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les pistes de ski.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

## §.II. Voiries

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

### **ARTICLE 10 – Desserte par les réseaux**

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

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

#### §.I. Eau potable

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

#### § .II. Assainissement

##### 1) Eaux usées

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

## 2) Eaux pluviales

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

## § .III. Autres réseaux

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

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

### **ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions**

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 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.

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

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

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

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

### **ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules**

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

#### §.I. Dispositions générales

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

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m<sup>2</sup>,

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de services, de commerces : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les entrepôts : 1 place pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher"
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- Pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

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

#### §.II. Dispositions particulières

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

#### § III. Exceptions

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

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

#### **ARTICLE 13 – Prise en compte des continuités écologiques**

- ♦ Les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux et des écoulements d'eau naturels.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune, pour respecter les continuités écologiques. Quand une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100m de long.

## Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

### 1. Zone Ua

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée et agglomérée correspondant aux centres anciens où les constructions sont généralement contiguës les unes aux autres.

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

Un emplacement figurant sur les documents graphiques est soumis à la servitude Article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme (cf. p 6)

#### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ dans l'emplacement figurant sur les documents graphiques et réservé au titre de la servitude Article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements doit comporter au moins 60% de logements aidés (en location ou en primo-accession)
- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone 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**

- ♦ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur l'alignement des voies.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter sur celle-ci.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le déphasé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

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



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

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

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

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit côté voirie.

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

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

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

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

### **1 - Les toitures**

#### **Pente**

Les toitures auront deux pentes, comprises entre 30% et 45%, qui s'harmoniseront avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

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

Les toitures terrasse et les terrasses sont interdites sauf celles situées au niveau de la voirie et comportant une pièce au dessous.

#### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées dans la pente du toit, de 0,80m de large et 1m de haut maximum.

Les ouvertures sont adaptées au volume du toit et alignées sur les ouvertures en façades.

#### **Couvertures**

Sauf pour les toits existants de pente trop forte, le matériau de couverture est la tuile canal de couleur terre cuite. La pose sur plaque de même couleur est autorisée. Les couleurs foncées sont interdites.

#### **Sens de faîtage**

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

Pour les constructions nouvelles, le faîtage sera parallèle aux voies.

### **Débord de toiture et accessoires**

Le débord de toiture est de préférence souligné par des génoises en harmonie avec les façades voisines.

## **2 - Les façades**

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

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement d'ouverture, sous-génoises..

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

## **3 - Les ouvertures**

Les fenêtres dont la diagonale dépasse 0,80m doivent être plus hautes que larges, ainsi que les portes et portes-fenêtres. Le châssis doit être dans les teintes naturelles du bois ou dans les teintes traditionnelles (gris, gris-bleu, vert, ...).

Les volets rabattants en façade et en bois, teinté dans les teintes naturelles du bois ou dans les teintes traditionnelles, sont obligatoires. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants sont tolérés uniquement en complément des volets rabattants et à condition que le caisson soit entièrement dissimulé.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement.

## **4 - Les garde-corps**

Les garde-corps sont métalliques de forme simple.

## **5 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. La délimitation de plateformes par des talus d'aspect rectiligne doit être évitée.

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

## **6 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

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

- ce muret peut aussi être en pierres apparentes quelque soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou à l'angle de la rue adjacente.
- qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, il peut atteindre une hauteur maximum de 1,60 mètres s'il est en continuité de murs de clôture de hauteur équivalente préexistants.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage rigide, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres. Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

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

## **7 - Divers**

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture mais pas en façade. Ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit, en harmonie avec les façades, et ne pas dépasser 5m<sup>2</sup>. par pan de toiture concerné.

Sont interdits tous éléments saillants en façade visible depuis l'espace public, hormis les appuis de fenêtre et les balcons. Une tolérance de 10 cm de saillie est acceptée pour les éléments techniques de moins de 200 cm<sup>2</sup>.



**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 non enterrées et les dépôts devront être dissimulés par une haie.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S n'est pas réglementé.

## 2. Zone Ub

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée et agglomérée de développement urbain 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,...).

La zone est subdivisée en deux secteurs :

**Ub1** : Assainissement collectif obligatoire

**Ub2** : Assainissement individuel

### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ub2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ les constructions et installations agricoles, industrielles, forestières et d'entrepôts

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, les constructions à usage de commerces, à condition que leur surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et les constructions à usage d'entrepôts, à condition que leur surface n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- ♦ 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.

**Dans le secteur Ub2 (Bel-Air)**, la densité minimum est de 1 logement par tranche de 1200 m<sup>2</sup> d'unité foncière classée en Ub2 avec une tolérance de 10%. Par exemple, un terrain de 1300 m<sup>2</sup> doit comporter au moins un logement, un terrain de 2800m<sup>2</sup> au moins trois logements.

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

**En secteur Ub2**, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

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

##### **Non réglementé**

Cependant, en secteur **Ub2**, le terrain doit permettre un assainissement non collectif conforme à la réglementation dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

#### **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. L'extension d'une construction existante peut se faire en prolongement de la façade existante parallèle à la voie même si la distance à la voie est inférieure à 4m. Toutefois, cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2m.

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

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

##### **1 - Les toitures**

###### **Pente**

Les toitures auront deux pentes, comprises entre 30% et 50%, qui s'harmoniseront avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

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

###### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les ouvertures suivantes à condition d'être adaptées au volume du toit et alignées sur les ouvertures en façades:

- pour tous les toits, les baies intégrées dans la pente du toit, de 0,80m de large et 1m de haut maximum
- pour les toitures de pente supérieure à 45%, les lucarnes traditionnelles à deux pentes ou les outeaux A, B, C et G figurant en annexe du présent règlement page 57.

### **Couvertures**

Pour les toits de pente inférieure à 35%, le matériau de couverture est la tuile canal de couleur terre cuite. La pose sur plaque de même couleur est autorisée.

Pour les toits de pente supérieure ou égale à 35%, le matériau de couverture est de préférence la tuile plate ou les matériaux plats d'aspect similaire, de couleur terre cuite.

Les couleurs foncées sont interdites.

### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé. Pour les constructions nouvelles, le sens du faîtage tiendra compte des constructions voisines et sera de préférence parallèle aux voies.

## **2 - Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles et en harmonie avec le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement d'ouverture, sous-génoises..

La couleur sombre des dispositifs solaires ne peut dépasser 30% de la surface du pan de façade concerné.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à 30% de la surface de chaque façade.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

## **4 - Les garde-corps**

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

## **5 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. La délimitation de plateformes par des talus d'aspect rectiligne doit être évitée.

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

## **6 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,60m de hauteur environ (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant, si le portail est en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voirie, le mur bahut peut être relevé progressivement pour atteindre 1,80 m de haut au niveau des piliers du portail.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres. En cas de grillage non rigide, ces clôtures doivent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret La hauteur totale des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

**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 les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.
- ♦ Les haies végétales seront aménagées de préférence sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes non enterrées et les dépôts devront être dissimulés par une haie.
- ♦ Les espaces libres supérieurs à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés.

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S. est limité à 0,30.



### **3. Zone Uc**

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

#### **SECTION 1**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances
- ♦ Les constructions à usage hôtelier
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière ou de décharge.

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

- ♦ Les seuls travaux autorisés sur les logements existants sont ceux soumis à déclaration préalable et sans accroissement de leur surface.
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation sont admis 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 Uc 3 – Accès et voirie**

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

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

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

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

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres. Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre. Cette distance est portée à 35m de l'axe de la RN 85.
- ♦ 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 Uc 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 4 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70% de la surface du terrain.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur à l'égout ne doit pas être supérieure à 12 m. Cette hauteur est limitée à 7m pour les bâtiments les plus proches de la RN 85.

#### **ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur**

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

Sont proscrites les couleurs trop claires autant en couverture qu'en façade.

##### **1 - Les toitures**

Pour les bâtiments à toiture apparente, celle-ci aura une double pente de 15 à 30%, la structure de couverture s'apparentant aux tuiles par l'ondulation et la teinte.

La toiture sera architecturée sans excroissance visible pour les bâtiments de surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, sauf impératifs liés à la production industrielle ou artisanale.

Un soin particulier sera apporté aux acrotères et aux descentes d'eau.

##### **2 - Les façades**

Elles seront en maçonnerie enduite couleur ocre ou en bardage en bois ou métallique. Les excroissances techniques seront intégrées dans l'architecture.



- ♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".
  - ♦ Les matériaux, les couleurs, les éclairages et les enseignes agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit. Le beige, le gris, le vert, le marron seront privilégiés, dans des tons mats, non brillants.
  - ♦ Les enseignes doivent être apposées sur le bâtiment d'activités et ne pas dépasser la hauteur de celui-ci. Les façades linéaires de plus de 50 m seront recoupées verticalement.
- Pour les bâtiments les plus proches de la RN 85**, un soubassement de 1 m de hauteur en maçonnerie ou, de préférence, en gabion, sera réalisé.

### **3 - Les clôtures**

Elles peuvent être réalisées en grille ou grillage rigide, obligatoirement fixé sur mur bahut de 0,60m de haut le long des voiries. Les limites périphériques de la zone seront plantées de haies.

### **4 – Dépôts et stationnement des véhicules**

Les dépôts et le stationnement des véhicules (hors voitures particulières) ne doit pas être situé entre les constructions et la RN 85.

#### **ARTICLE Uc 12 -Stationnement**

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

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

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

- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Au moins 10% de la surface de chaque terrain doit être végétalisée. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain hors constructions.
- ♦ Des haies type bocagères seront plantées le long des aires de stockage, dépôts, citernes et installations techniques afin de les dissimuler. ces haies seront constituées d'essences locales de type cornouiller, noisetier, prunellier, troène des bois, chèvrefeuilles, etc. ...
- ♦ Des volumes d'arbres seront plantés de façon naturelle par groupe en évitant les alignements mal adaptés au paysage naturel environnant, en choisissant les essences poussant naturellement dans les zones boisées aux alentours (pins sylvestres, chênes blancs, érables champêtres ...) La plantation de ces volumes d'arbres devra permettre la création de percées visuelles ou perspectives, mettant en valeur l'architecture des bâtiments.

## **SECTION 3**

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

#### **ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le C.O.S n'est pas règlementé.



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

3

### 1. Zone AUba

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

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement soumis à permis ou à déclaration, ZAC, AFU, permis groupé ...) compatible avec le schéma figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles

Les règles des sections 2 et 3 de la zone Ub (secteurs Ub1) s'appliquent.

#### SECTION 1

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ toute construction hormis celles indispensables aux services publics, tant que les conditions figurant à l'article AUB 2 ne sont pas remplies,
- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article AUB2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUB 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, sauf ceux autorisés à l'article AUB2
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ les constructions et installations industrielles, agricoles, forestières et d'entrepôts.

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

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

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

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

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- ♦ sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées, les constructions à usage de commerces, à condition que leur surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et les constructions à usage d'entrepôts, à condition que leur surface n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

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

Dans l'ensemble de la zone AUb, la densité minimum est de 1 logement pour la première tranche de 1200 m<sup>2</sup> d'unité foncière classée en AUb puis de 1 logement par tranche suivante de 1000 m<sup>2</sup>. Par exemple, un terrain de 1900 m<sup>2</sup> doit comporter au moins deux logements, un terrain de 3400m<sup>2</sup> au moins quatre logements, un terrain de 5100 m<sup>2</sup> au moins 6 logements.

De plus, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur**

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

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

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

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

## **1 - Les toitures**

### **Pente**

Les toitures auront deux pentes, comprises entre 30% et 50%, qui s'harmoniseront avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

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

### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les ouvertures suivantes à condition d'être adaptées au volume du toit et alignées sur les ouvertures en façades:

- pour tous les toits, les baies intégrées dans la pente du toit, de 0,80m de large et 1m de haut maximum
- pour les toitures de pente supérieure à 45%, les lucarnes traditionnelles à deux pentes ou les outeaux A, B, C et G figurant en annexe du présent règlement page 57..

### **Couvertures**

Pour les toits de pente inférieure à 35%, le matériau de couverture est la tuile canal de couleur terre cuite. La pose sur plaque de même couleur est autorisée.

Pour les toits de pente supérieure ou égale à 35%, le matériau de couverture est de préférence la tuile plate ou les matériaux plats d'aspect similaire, de couleur terre cuite.

Les couleurs foncées sont interdites.

### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé. Pour les constructions nouvelles, le sens du faîtage tiendra compte des constructions voisines et sera de préférence parallèle aux voies.

## **2 - Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles et en harmonie avec le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement d'ouverture, sous-génoises.

La couleur sombre des dispositifs solaires ne peut dépasser 30% de la surface du pan de façade concerné.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à 30% de la surface de chaque façade.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,...) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

## **4 - Les garde-corps**

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

## **5 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. La délimitation de plateformes par des talus d'aspect rectiligne doit être évitée.

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



## **6 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0,60m de hauteur environ (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant, si le portail est en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voirie, le mur bahut peut être relevé progressivement pour atteindre 1,80 m de haut au niveau des piliers du portail.

Le muret peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage, peint ou revêtu, dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètres. En cas de grillage non rigide, ces clôtures doivent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètres au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives peuvent être réalisées sans muret. La hauteur totale des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

### **ARTICLE AUB 12 - Stationnement**

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

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

- ♦ Les 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 haies végétales seront aménagées de préférence sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires en limite de propriété.
- ♦ Les citernes non enterrées et les dépôts devront être dissimulés par une haie.
- ♦ Les espaces libres supérieurs à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés.

## **SECTION 3**

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

#### **ARTICLE AUB 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités**

Le C.O.S. est limité à 0,40.

- ♦ L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée une seule fois, avec un maximum de 25m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher", 2,60 m de hauteur totale maximum.
  - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
  - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

# Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

## 1. Zone A

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

Elle comprend les secteurs :

**Aa** : où n'est autorisée aucune construction sauf les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

**Ac** : où sont autorisées, en plus, les constructions et installations nécessaires à l'agriculture.

### SECTION 1

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

##### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

**Pour l'ensemble de la zone A :**

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

**Pour la zone Ac exclusivement :**

- ♦ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

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

- ♦ les constructions édifiées pour l'usage agricole ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles (sans que ce soit une obligation).
- ♦ les seuls logements autorisés en Ac, sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole.

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la

réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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 6 mètres de l'axe des voiries rurales et 10 mètres de l'axe des autres voies, sauf le long des routes à grande circulation, où cette distance est portée à 75 mètres pour les habitations et à 25 pour les autres constructions.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

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

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

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 totale ne doit pas excéder 10 mètres.

- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

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

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

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

#### **A. Cas général**

Il concerne les habitations et les points de vente à la ferme non inclus dans un bâtiment d'exploitation. Les constructions concernées doivent répondre aux prescriptions suivantes (cf. article Ub11 concernant le secteur Ub) :

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

#### **1 - Les toitures**

##### **Pente**

Les toitures auront deux pentes, comprises entre 30% et 50%, qui s'harmoniseront avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

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

##### **Ouvertures**

Seules sont autorisées les ouvertures suivantes à condition d'être adaptées au volume du toit et alignées sur les ouvertures en façades:

- pour tous les toits, les baies intégrées dans la pente du toit, de 0,80m de large et 1m de haut maximum
- pour les toitures de pente supérieure à 45%, les lucarnes traditionnelles à deux pentes ou les outeaux A, B, C et G figurant en annexe du présent règlement page 57..

##### **Couvertures**

Pour les toits de pente inférieure à 35%, le matériau de couverture est la tuile canal de couleur terre cuite. La pose sur plaque de même couleur est autorisée.

Pour les toits de pente supérieure ou égale à 35%, le matériau de couverture est de préférence la tuile plate ou les matériaux plats d'aspect similaire, de couleur terre cuite.

Les couleurs foncées sont interdites.

##### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé. Pour les constructions nouvelles, le sens du faîtage tiendra compte des constructions voisines et sera de préférence parallèle aux voies.

## **2 - Les façades**

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles et en harmonie avec le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement d'ouverture, sous-génoises..

La couleur sombre des dispositifs solaires ne peut dépasser 30% de la surface du pan de façade concerné.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à 30% de la surface de chaque façade.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

## **4 - Les garde-corps**

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

## **5 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. La délimitation de plateformes par des talus d'aspect rectiligne doit être évitée.

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

## **6 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

### **B. Autres cas**

Les constructions autres que celles citées en tête du A. Cas général peuvent suivre les prescriptions ci-dessus. A défaut, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1 - Les toitures**

Leur pente devra être supérieure à 27%,.

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

La couleur des couvertures est "terre cuite" ou gris, en harmonie avec le village.

### **2 - Les façades**

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

♦ Toutes les façades d'un même bâtiment recevront un traitement de qualité identique. Par leur traitement et / ou leurs matériaux, elles devront présenter un aspect "fini".

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

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

### **3 - Divers**

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



#### **ARTICLE A 12 - Stationnement**

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

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

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

- ♦ Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ♦ Les citernes, dépôts et installations techniques ainsi que le stationnement permanent des véhicules lourds seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.
- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production seront entièrement composées d'essences locales.

### **SECTION 3**

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

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités**

- ♦ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
  - 200 m<sup>2</sup> pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
  - 100 m<sup>2</sup> pour le point de vente à la ferme
  - 200 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc,...), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m<sup>2</sup> par gîte,
  - Le camping à la ferme est limité à un par exploitation, de même que les points de vente à la ferme
- ♦ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur Ac supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

# Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"



## 1. Zone Nn

**Caractère dominant de la zone :** Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale ou des énergies renouvelables (sous conditions), soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nn est une zone de protection forte.

### SECTION 1

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

##### ARTICLE Nn 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

- ♦ les installations de production d'énergie renouvelable, à l'exception des éoliennes et des parcs photovoltaïques au sol de plus de 3kwc
- ♦ les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport 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 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 installations et constructions édifiées ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins forestières (sans obligation).

## **SECTION 2**

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

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

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

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

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

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la

réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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 à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies, sauf le long des routes départementales où cette distance est portée à 15m de l'axe et le long des routes à grande circulation, où cette distance est portée à 75 mètres de l'axe pour les habitations et à 25 de l'axe pour les autres constructions.

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

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

♦ Les constructions autorisées peuvent s'implanter sur limite séparative (sauf en limite de zone). Sinon, elles doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des limites séparatives sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique,

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE Nn 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

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

**ARTICLE Nn 11- Aspect extérieur**

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

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

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

**ARTICLE Nn 12 - Stationnement**

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

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

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

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

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

**SECTION 3**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Nn 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

COS : Sans objet.

La surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" maximum des constructions est limitée, par unité foncière, à 300 m<sup>2</sup>.



## 2. Zone Na

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

La zone Na correspond à des hameaux ou groupes d'habitation en milieu naturel ou agricole que la Commune n'envisage pas de développer mais qui peuvent évoluer légèrement, par réhabilitation du bâti existant, par extension mesurée ou par construction nouvelle encadrée (article R 123-8 du Code l'Urbanisme).

### SECTION 1

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

##### ARTICLE Na 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Na2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement important d'activités agricoles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

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



- ♦ 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, 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. 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 Na 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

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

#### **ARTICLE 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. L'extension d'une construction existante peut se faire en prolongement de la façade existante parallèle à la voie même si la distance à la voie est inférieure à 4m. Toutefois, cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2m.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

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

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

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

**ARTICLE 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 règlementé.

**ARTICLE Na 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE Na 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.

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

## 1 - Les toitures

### Pente

Les toitures auront deux pentes, comprises entre 30% et 50%, qui s'harmoniseront avec celles des bâtiments anciens les plus proches.

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

### Ouvertures

Seules sont autorisées les ouvertures suivantes à condition d'être adaptées au volume du toit et alignées sur les ouvertures en façades:

- pour tous les toits, les baies intégrées dans la pente du toit, de 0,80m de large et 1m de haut maximum
- pour les toitures de pente supérieure à 45%, les lucarnes traditionnelles à deux pentes ou les outeaux A, B, C et G figurant en annexe du présent règlement page 57..

### Couvertures

Pour les toits de pente inférieure à 35%, le matériau de couverture est la tuile canal de couleur terre cuite. La pose sur plaque de même couleur est autorisée.

Pour les toits de pente supérieure ou égale à 35%, le matériau de couverture est de préférence la tuile plate ou les matériaux plats d'aspect similaire, de couleur terre cuite.

Les couleurs foncées sont interdites.

### Sens de faîtage

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé. Pour les constructions nouvelles, le sens du faîtage tiendra compte des constructions voisines et sera de préférence parallèle aux voies.

## 2 - Les façades

Elles doivent être enduites ou traitées en maçonnerie de pierre apparente (à pierre vue). Les teintes doivent être traditionnelles et en harmonie avec le secteur.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement d'ouverture, sous-génoises..

La couleur sombre des dispositifs solaires ne peut dépasser 30% de la surface du pan de façade concerné.

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à 30% de la surface de chaque façade.

## 3 - Les ouvertures

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

## 4 - Les garde-corps

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

## 5 - Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. La délimitation de plateformes par des talus d'aspect rectiligne doit être évitée.

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

## 6 – Les clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement et ne pourront excéder 1,80 m de hauteur.

**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 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 Na 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

COS : Sans objet.

Il est autorisé au maximum une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> par unité foncière, hors usage agricole.

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 30% de la surface existante à l'approbation du PLU et celle du logement de l'exploitant est plafonnée à 200m<sup>2</sup> (existant + extension).

### 3. Zone Nh

**Caractère dominant des zones** : Zone comportant du logement isolé, à protéger en raison de leur localisation en espace naturel ou agricole.

Les secteurs 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.

**Les secteurs Nh n°35 et 36 (lieudit La Calada) constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à l'habitat. Situés en espace agricole, leur constructibilité s'en trouve limitée.**

#### 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 habitations légères de loisirs et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Les aires de jeux 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 14 et à condition que les constructions ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

§.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 détruites ou démolies 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. 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.

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

#### **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 à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies, sauf le long des routes départementales où cette distance est portée à 15m de l'axe et le long des routes à grande circulation, où cette distance est portée à 75 mètres de l'axe pour les habitations et à 25 de l'axe pour les autres constructions.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.



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

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

#### **ARTICLE Nh 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 totale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. *A vérifier pour l'existant traduit en STECALs*
- ♦ Les extensions et annexes autorisées ne peuvent excéder la hauteur totale des constructions existantes.

#### **ARTICLE Nh 11- Aspect extérieur**

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

✓ **Pour les extensions d'habitations dans le volume ou accolées :**

Par leurs matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toiture et autres caractéristiques elles seront identiques à la construction existante.

✓ **Pour les annexes :**

Ils seront en harmonie avec l'existant, avec un toit à une pente s'ils sont accolés ou deux pentes le cas échéant.

Par défaut, les règles fixées à l'article Ub 11 s'appliquent.

#### **ARTICLE Nh 12 - Stationnement**

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

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

#### **ARTICLE Nh 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.

- ♦ 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 Nh 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

Le COS n'est pas réglementé.

- L'extension mesurée des habitations est autorisée une seule fois, avec un maximum de 25m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher", 2,60 m de hauteur totale maximum.
  - Une seule fois à partir de l'approbation du PLU.
  - Non habitable.
- La création de logements supplémentaires est interdite.

## 4. Zone Np

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

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

Ce changement de destination ne s'applique pas aux ruines définies par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

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

### SECTION 1

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

##### ARTICLE Np 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont admis

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

## **SECTION 2**

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

#### **ARTICLE Np 3 - Accès et voirie**

Les règles de l'article 9 du 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 des constructions.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

#### **ARTICLE Np 4 - Desserte par les réseaux**

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

- Toute construction avec occupation humaine doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis dans le respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les autres constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

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

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

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

(cf. définitions au titre I, article 6)

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

#### **ARTICLE Np 11- Aspect extérieur**

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

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

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

#### **ARTICLE Np 12 - Stationnement**

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

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

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

- ♦ Les 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.
- ♦ 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 Np 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

COS : Sans objet.

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





## 5. Zone Nc

**Caractère dominant de la zone : zones où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural, mais non ou insuffisamment desservies**

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

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

Cette possibilité de réhabilitation ne s'applique pas aux ruines définies par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme

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

### SECTION 1

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

##### ARTICLE Nc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- ♦ l'entretien ou la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (à condition que le sinistre ne trouve pas son origine dans un risque naturel) sans aucune occupation humaine.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée

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

## **SECTION 2**

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

#### **ARTICLE Nc 3 - Accès et voirie**

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

#### **ARTICLE Nc 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

Non réglementé.

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

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'axe des voies publiques au moins égale à 7m. Cette distance est portée à 15 m pour les routes départementales
- ♦ Les constructions patrimoniales doivent s'implanter sur l'emprise de la construction initiale, sans extension au sol.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

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

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

Sans objet.

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

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

**ARTICLE Nc 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

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

**ARTICLE Nc 11- Aspect extérieur**

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

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

**ARTICLE Nc 12 - Stationnement**

Non réglementé.

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

- ♦ Les 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 Nc 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

- ♦ COS : Non réglementé.
- ♦ Aucun accroissement de la surface de plancher et d'emprise au sol pour les constructions ou parties de constructions ne constituant pas une "surface de plancher" n'est autorisé. La reconstruction, si elle est autorisée, doit être entièrement réalisée à l'identique de la construction initiale.

# Annexes

## 1. Ouvertures en toiture

### Les différents types de lucarnes en France



A



B



C



D



E



F



G



H

#### Nomenclature

A : Lucarne à capucine (ou à croupe)

B : Lucarne à chevalet

C : Outeau

D : Oeil de boeuf

E : Chien assis

F : Lucarne rampante

G : Lucarne à fronton (ici triangulaire)

H : Lucarne cintrée

En plus de celles situées dans le plan de toiture, sont adaptées les ouvertures suivantes, : A, B, C et G, uniquement pour les toits de plus de 45% de pente.



## 2. Quelques définitions

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

### 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 de plancher et l'emprise au sol susceptibles d'être bâties sur ce terrain.

### EMPRISE

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend normalement la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels et les talus nécessaires.

### EMPRISE AU SOL

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

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

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

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

### PLATE-FORME

La 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)

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.



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHÂTEAUVIEUX

Hautes-Alpes

### Révision allégée n°1 du PLU

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

#### PLU initial

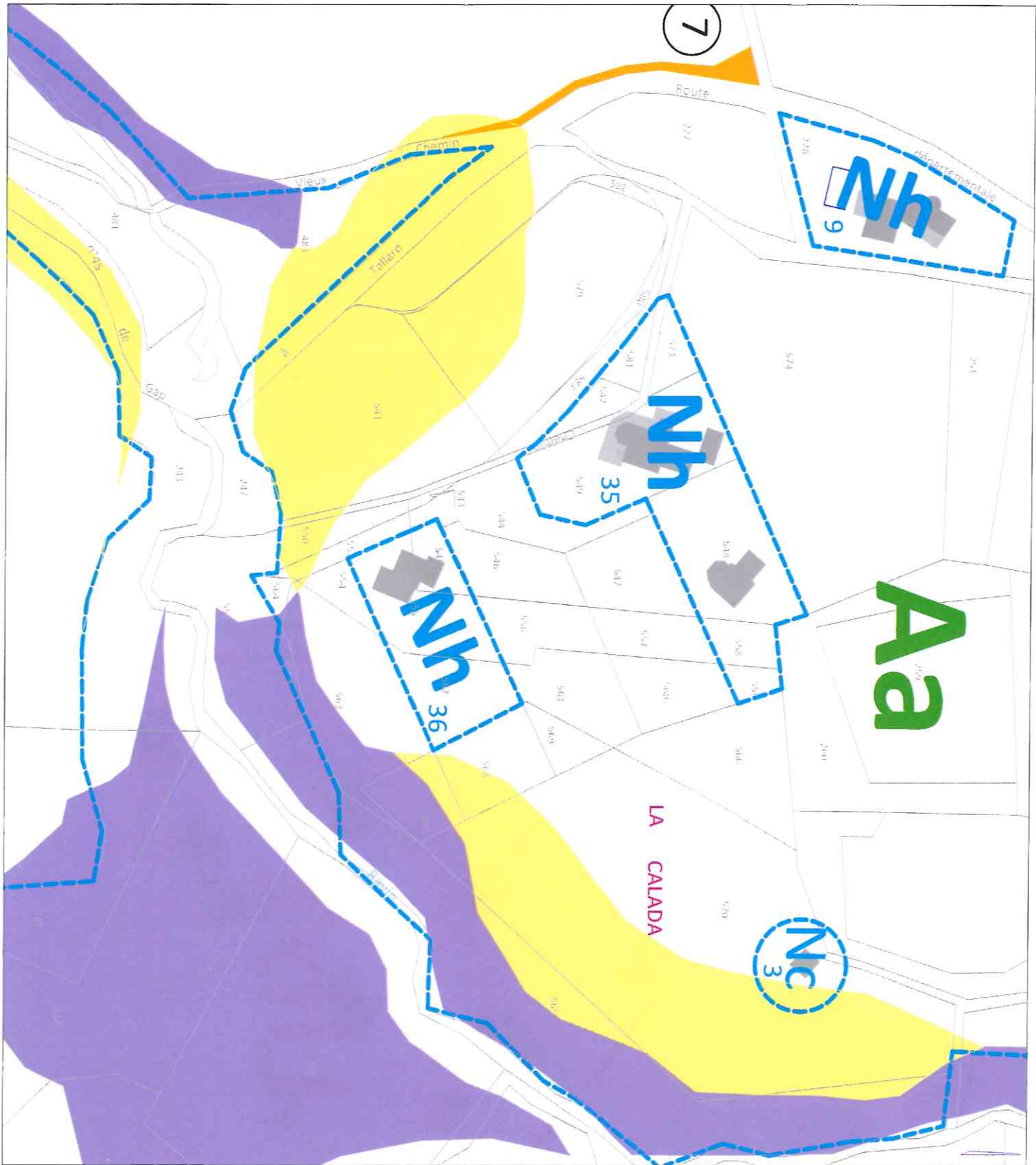
Approuvé le : 28 Novembre 2012

#### Révision allégée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

Pour le Maire empêché  
Gilles SERRES, Adjoint au Maire



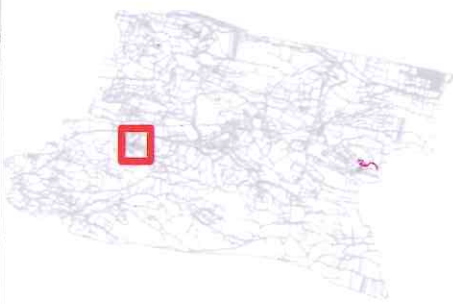


COMMUNE

CHÂTEAUNEUX  
La Calada

Révision allégée n°1

Plan de situation



Echelle


1/1000

Date

Juin 2025



EURECAT

COMMUNE	
CHÂTEAUVIEUX L'Embeyrac Nord	
Révision allégée n°1	
Plan de situation	
	
Echelle	1/1000
Date	Juin 2025
EURECAT	

