

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DE PRUNIERES (05230)**

**REVISION ALLEGEE N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**2.1. REGLEMENT ECRIT MODIFIE**

PLU initial approuvé le

Révision allégée n°1 arrêtée le

Le Maire,

Révision allégée n°1 le

Le Maire,

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
Site Web : [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)







# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" .....</b>	<b>21</b>
Zone Ub .....	23
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU" .....</b>	<b>31</b>
ZONE Aub .....	33
ZONE AUf.....	43
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" .....</b>	<b>49</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" .....</b>	<b>59</b>
ZONE Nn .....	61
ZONE Nd.....	67
ZONES Ncc et Nt.....	73
<b>ANNEXES .....</b>	<b>81</b>
Stationnement .....	81
Ouvertures en toiture .....	82
Calcul des hauteurs .....	83
Quelques définitions.....	84



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS 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
- la loi littoral du 3 janvier 1986 ;
- 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.

**Ub1, Ub2 et Ub3** : correspondent à des zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

**Ub1** : village ancien discontinu

**Ub2, Ub3** : habitat périphérique plus ou moins dense

### **Les zones à urbaniser :AU**

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

**AUb** : secteur à dominante d'habitat

◆ Sous secteurs :

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

...**e** : secteur nécessitant la réalisation d'équipements.

**AUf** : urbanisation future après modification ou révision du PLU.

### **Les zones agricoles :A**

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

**A** : aucune construction, sauf équipements publics,

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

### **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'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Nn** : zones naturelles à protection forte. Aucune construction autorisée exception faite des équipements publics et forestiers.

**Nd** : secteur avec changement de destination des constructions

**Ncc** et **Nt** : Il s'agit de zones naturelles où sont présentes des activités d'accueil.

- **Ncc** : secteur de camping – caravanning avec des sous secteurs liés aux risques d'inondation.
- **Nt** : secteur à vocation touristique, sans hébergement.

## **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### §.I. Dérogations

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.

### §.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.

- Lotissements et divisions de propriété après construction

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le présent règlement s'impose à l'intérieur d'un projet de lotissement ou de 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

## **ARTICLE 5 - 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 6 - DEFINITIONS**

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

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

## **ARTICLE 7 - RAPPELS**

- ♦ l'édification des clôtures peut être soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal en vertu de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une

commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

- ♦ les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- ♦ dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir, et tous les projets subordonnés à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- ♦ les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (tc) figurant sur les documents graphiques.
- ♦ les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le code forestier.
- ♦ les raccordements aux voiries et aux réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les règlements des services gestionnaires correspondants.

## **ARTICLE 8 – 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 (Avril 2010) – 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 colorié 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

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	Refus.
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	Refus.
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	Refus. Le cas des stations d'épuration fera l'objet d'une demande spécifique.
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	Accord pour l'aménagement des étages supérieurs existants.
<b>Phénomène présumé T2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	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.
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	Pas d'ouvertures sur les façades exposées jusqu'à 1 m au dessus du TN.

	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	Idem Construction nouvelle à usage d'habitation
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	Les garages ne sont pas tenus de respecter la surélévation à + 1 m. Accord pour l'aménagement ou la surélévation de niveaux supérieurs existants.

### **Risque Ravinement E**

<b>Phénomène avéré E3</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	Refus.
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	Accord avec façades exposées aveugles sur 1 m par rapport au terrain naturel
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	Refus.
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	Accord pour l'aménagement ou la surélévation de niveaux supérieurs existants ou à créer.
<b>Phénomène présumé E2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	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.
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	Accord.
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	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.
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	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

### **Risque Chutes de blocs P**

<b>Phénomène avéré P3</b>	Toutes constructions nouvelles	Refus.
---------------------------	--------------------------------	--------

	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	Refus.
<b>Phénomène présumé P2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	Les façades exposées sont aveugles sur une hauteur de 2 m.
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	Les façades exposées sont aveugles sur une hauteur de 2 m.
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	Les façades exposées sont aveugles sur une hauteur de 2 m.
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	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.

### **Risque Glissements G**

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

<b>Phénomène présumé G2</b>	Construction nouvelle à usage d'habitation	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.
	Construction à usage agricole sans habitat permanent	Les eaux usées, pluviales et de drainage seront évacuées de façon à ne pas accroître le risque
	Construction à usage professionnel non agricole ou de service public, sans habitat permanent	Idem Construction nouvelle à usage d'habitation
	Aménagement de construction existante avec ou sans habitat permanent	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.

## **ARTICLE 9 – PLANTATIONS**

La hauteur des plantations doit être telle qu'elle ne gêne pas les vues vers le Sud.



# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"



## Zone Ub

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

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

Elle comprend un secteur dense (village ancien discontinu) Ub1, un secteur moyennement dense Ub2 et un secteur peu dense Ub3.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2.
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ les bâtiments à usage agricole en Ub3,
- ◆ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

Sont admis

- ♦ 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 et à condition que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
- ♦ en secteur Ub1 et Ub2, les activités agricoles ne sont autorisées que sous forme d'extensions mesurées dans les limites fixées à l'articles Ub 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.

Par unité foncière, il est fixé une SURFACE DE PLANCHER maximum de 280 m<sup>2</sup> pour les habitations, sauf pour les constructions existantes pour lesquelles la totalité du volume existant peut être utilisé même s'il est supérieur à 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au plus une annexe de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, de hauteur inférieure à 2,60 m.

L'extension mesurée des constructions à usage agricole est autorisée en Ub1 et Ub2 dans la limite de 20% de la surface existante à l'approbation du PLU.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

§.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).
- ◆ Tous les chemins ou entrées privés, utilisables par les véhicules, se raccordant à la voie publique doivent présenter une déclivité inférieure à 10 % sur une longueur d'au moins 6 m comptés à partir du bord de chaussée.
- ◆ 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.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

### §.I. Eau potable

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

### § .II. Assainissement

#### 1) Eaux usées

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

#### 2) Eaux pluviales

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

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

### § .III. Autres réseaux

- ♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

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

Non réglementé

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

- ♦ Les constructions doivent s'implanter à ras de l'alignement ou au moins à 3 m en retrait de l'alignement, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.
  - Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.
  - Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.
- ♦ Le recul des portails doit permettre le stationnement hors voirie d'un véhicule (5 m x 2,5 minimum).
- ♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

- 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 20 m<sup>2</sup>.

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

- 1) Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.
- 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et à 3 m minimum. Par ailleurs l'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

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

Non réglementé.

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

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

Par sol existant il faut considérer le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial et le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial (cf. illustrations en annexe).

- ♦ Elle ne doit pas excéder,
  - pour les constructions principales :
    - en Ub 1 : 11 mètres.
    - en Ub 2 et en Ub 3 : 9 mètres.
  - ,pour les annexes : 2,60 mètres.

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

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 60 à 100 %, sauf pour les abris de jardins où les pentes de toitures ne sont pas réglementées. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Nonobstant le paragraphe précédent, les entrepôts et les annexes peuvent être réalisés sous la forme de toitures terrasses à condition que la façade amont soit entièrement enterrée.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : gris, marron, ocre, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en aspect maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les blancs sont à exclure. L'aspect bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

**En secteur Ub2 et Ub3** : Le bois apparent brut ou traité est autorisé au dessus d'un plan horizontal situé à plus de 1,5m au dessus du terrain au droit de la façade aval de la construction. En dessous de ce plan, seule la maçonnerie (enduite ou en pierres apparentes) est autorisée.

Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée. La somme des ouvertures par façade doit être inférieure à 70% de la superficie de la façade. En cas de modification des façades existantes, l'ordonnancement des façades doit être préservé.

Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades. En Ub1, les volets sont obligatoirement en aspect bois et rabattants en façade.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

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

## **ARTICLE Ub 12 - Stationnement**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.
- ♦ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 100 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme.

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

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

### ZONES A URBANISER "AU"



## ZONE Aub

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

Elle se subdivise en secteurs :

- **AUba** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'une opération d'ensemble.
- **AUbe** à vocation principale d'habitat, soumis à condition de réalisation d'équipements, comme indiqué dans les orientations d'aménagement du PADD.

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

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Aub 2.
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux visées à l'article Aub 2
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

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

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

- ♦ les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone,
- ♦ certains affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation,
- ♦ l'extension mesurée des bâtiments d'habitation dans la limite fixée à l'article Aub 14.

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

- ♦ les constructions usuelles d'un centre village,
- ♦ les constructions à usage d'activités économiques non agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ♦ les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux,
- ♦ certaines installations classées soumises à autorisation,
- ♦ les opérations groupées d'habitations,
- ♦ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ♦ les aires de jeux et de sports.

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

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

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

**En secteur AUba :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.

**En secteur AUbe :**

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements du secteur, définis dans le PADD, à savoir :

- le renforcement de la ressource en eau de la commune,
- la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Pour chaque parcelle, une SURFACE DE PLANCHER maximum est fixée pour les habitations à 280 m<sup>2</sup> et au plus une annexe de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER, de hauteur inférieure à 2,60 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes si celles-ci ont des surfaces de plancher supérieures à celles mentionnées précédemment. Dans ce cas les volumes actuellement construit peuvent être aménagés dans leur intégralité.

L'extension des constructions à usage d'habitation, tant que les conditions d'urbanisation précisées à l'article AUbe - § IV ne sont pas remplies, est autorisée dans les limites suivantes :

- extension maximum de 20 m<sup>2</sup> de la SURFACE DE PLANCHER existante à l'approbation du PLU, dans le volume du bâtiment ou accolé au bâtiment d'habitation existant.
- Création d'une seule annexe supplémentaire à dater de l'approbation du PLU, de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER maximum, non habitable et de hauteur maximale de 2,6 mètres.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### §.I. Accès

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible : il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ◆ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

#### §.II. Voirie

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

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

#### §.I. Eau potable

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

## § .II. Assainissement

### 1) Eaux usées

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

### 2) Eaux pluviales

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

## § .III. Autres réseaux

- ◆ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

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

Non réglementé

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

- ◆ Les constructions doivent s'implanter à ras de l'alignement ou au moins à 3 m en retrait de l'alignement, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.
  - Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique celle-ci se substitue à l'alignement.
  - Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement.

- ♦ Le recul des portails doit permettre le stationnement, hors voirie, d'un véhicule (5 m x 2,5 minimum).
- ♦ Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites 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 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 hors œuvre brute soit limitée à 20 m<sup>2</sup>.

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

1) Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H$ ) et au minimum de 3 mètres.

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

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation, pour les limites internes à la zone. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives constituant des limites de zones même en cas d'opérations groupées.

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

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre doit être au moins

égale à la différence d'altitude entre ces deux points et à 3 m minimum. . Par ailleurs l'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

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

Non réglementé

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

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration en annexe):
  - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial.
  - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.
- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions principales et 2,60 mètres pour les annexes.

### **ARTICLE Aub 11 - Aspect extérieur**

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 60 à 100 %, sauf pour les abris de jardins où les pentes de toitures ne sont pas réglementées. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Nonobstant le paragraphe précédent, les entrepôts et les annexes peuvent être réalisés sous la forme de toitures terrasses à condition que la façade amont soit entièrement enterrée.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : gris, marron, ocre, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en aspect maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les blancs sont à exclure. L'aspect bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée. La somme des ouvertures par façade doit être inférieure à 70% de la superficie de la façade. En cas de modification des façades existantes, l'ordonnancement des façades doit être préservé.

Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

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

## **ARTICLE AUb 12 - Stationnement**

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

- ◆ Un tableau annexé à la fin du présent règlement indique la correspondance bâtiments-places de stationnement.
- ◆ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 100 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé



## ZONE AUF

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

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

Sont admis :

- les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative,
- les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels

- l'agrandissement limité des constructions existantes dans la limite de :
  - 30% de la surface de plancher existante sans excéder 50 m<sup>2</sup>,
  - d'une demande entre deux révisions générales du PLU,
  - 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (existant + extension)
  - la création d'annexes détachées du bâtiment existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- le changement de destination des bâtiments existants vers la destination habitation dans les volumes existants.
- La reconstruction des habitations après sinistre conformément à l'article 5 des dispositions générales

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 3 m en retrait de l'alignement, sauf en ce qui concerne les constructions préexistantes.

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

Le recul des portails doit permettre le stationnement, hors voirie, d'un véhicule (5 m x 2,5 minimum).

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

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

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres des limites séparatives.

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

L'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

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

Sans objet.

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

La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres, sauf pour les annexes où elle est limitée à 2.6 m.

### **ARTICLE AUf 11- Aspect extérieur**

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

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

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 60 à 100 %, sauf pour les abris de jardins où les pentes de toitures ne sont pas réglementées. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Nonobstant le paragraphe précédent, les entrepôts et les annexes peuvent être réalisés sous la forme de toitures terrasses à condition que la façade amont soit entièrement enterrée.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : gris, marron, ocre, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en aspect maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les blancs sont à exclure. L'aspect bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée. La somme des ouvertures par façade doit être inférieure à 70% de la superficie de la façade. En cas de modification des façades existantes, l'ordonnancement des façades doit être préservé.

Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

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

## **ARTICLE AUF 12 - Stationnement**

Sans objet.

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

Sans objet.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUf 14 - Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.) et autres densités**

Sans objet.



# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

### ZONES AGRICOLES "A"



## ZONE A

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

Elle comprend les secteurs :

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

**Ac** : où sont autorisées, en plus, les constructions et installations directement liées au fonctionnement de l'exploitation agricole.

### 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 :

- ◆ les constructions à usage d'habitation et ou d'activités économiques non directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les aires de stationnement ouvertes au public
- ◆ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection

## **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)

L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans dépasser 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + habitation existante), dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole. Cette extension n'est autorisée qu'accolée au logement principal.

L'aménagement des volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU est autorisé sans changement de destination.

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

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

### **Pour la zone Ac exclusivement :**

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

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

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

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

#### § I - Accès

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

#### § II - Voirie

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

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

#### § I. Eau potable

- ◆ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### § II. Assainissement

##### - Eaux usées

- ◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès qu'il existe.

♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

### §. III. Electricité

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

### §. IV. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

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

Non réglementé

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

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

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

Cette distance est portée à 25 m de l'axe de la RN 94 pour les constructions et les installations publiques et à 35 m pour les autres constructions.

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

Le présent article s'applique aux constructions en dur.

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

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

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

Non réglementé.

Cependant, l'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

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

Non réglementé.

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

- ♦ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustrations en annexe):
  - le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame dans le terrain initial.
  - le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un le terrain initial.
- ♦ La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.
- ♦ Elle n'est pas réglementée pour les superstructures techniques.

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

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

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

- **Pour les constructions à usage d'habitation (en Ac):**

- ♦ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ♦ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :
- Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 60 à 100 %, sauf pour les abris de jardins où les pentes de toitures ne sont pas

réglementées. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

- Nonobstant le paragraphe précédent, les entrepôts et les annexes peuvent être réalisés sous la forme de toitures terrasses à condition que la façade amont soit entièrement enterrée.
- Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : gris, marron, ocre, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.
- Façades : Les façades sont en aspect maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les blancs sont à exclure. L'aspect bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.
- Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée. La somme des ouvertures par façade doit être inférieure à 70% de la superficie de la façade. En cas de modification des façades existantes, l'ordonnancement des façades doit être préservé.
- Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.
- Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.
- Terrassements : La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.
- L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.
- Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).
- Adaptations : Des aspects extérieurs particuliers des constructions permettant l'utilisation de l'énergie solaire sont admis. Les panneaux solaires, photovoltaïques

ou autres seront soit dans le plan de la toiture, intégrés à celle-ci ou fixés contre elle, soit installés au sol.

- **Pour les autres constructions :**

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

## **ARTICLE A 12 - Stationnement**

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

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

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

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **En secteur A :**

Le COS n'est pas réglementé

#### **En secteur Ac :**

Le COS n'est pas réglementé

- ♦ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser
  - 200 m<sup>2</sup> pour chaque logement lié à l'activité agricole, à raison d'un logement par exploitant,
  - 140 m<sup>2</sup> pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc...), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre. Les gîtes ruraux sont

limités à un maximum de 2 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m<sup>2</sup> par gîte,

- 20 m<sup>2</sup> pour une construction annexe indépendante du bâtiment principal (une par logement). L'annexe autorisée doit être située à moins de 25 m du bâtiment comportant le logement.

# TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"



## ZONE Nn

Caractère dominant de la zone : Il s'agit des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'exploitation d'une exploitation forestière, 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 de toute nature exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général,
- ◆ l'extension des constructions ne répondant pas à la vocation de la zone
- ◆ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ◆ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone.

♦ toutes constructions y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 mètres de large le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

♦ **Sur une bande littorale de cent mètres** à compter de la limite des plus hautes eaux du lac de Serre-Ponçon, les constructions ou installations sont interdites, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

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

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

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

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### §.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 deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

#### §.II. Voirie

- ◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

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

#### § .I. Eau potable

- ◆ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### § .II. Assainissement

##### - Eaux usées

- ◆ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

### §. III. Electricité

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

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

Non réglementé

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

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

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

Cette distance est portée à 25 m de l'axe de la RN 94 pour les constructions et les installations publiques et à 35 m pour les autres constructions.

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

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

Le présent article s'applique aux constructions en dur.

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

♦ Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres des 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**

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

Par sol existant, il faut considérer (cf. illustration en annexe):

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les installations techniques.

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

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

## **ARTICLE Nn 12 - Stationnement**

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

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

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

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

## ZONE Nd

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

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

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Nd 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- ◆ les constructions de toute nature (y compris les annexes) exceptées celles liées aux équipements publics ou d'intérêt général et celles mentionnées à l'article Nd 2
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains de camping caravanage ou destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ les parcs d'attraction,
- ◆ les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ◆ les aires de stationnement ouvertes au public,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ◆ les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE Nd 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)

- Le changement de destination d'un bâtiment existant et/ou partiellement en ruine au sens de l'article L.111-23 alinéa 2 est autorisé dans le volume des bâtiments existant uniquement.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent le caractère dominant de la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### §.I. Accès

- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ◆ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ◆ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ◆ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ◆ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).
- ◆ Tous les chemins ou entrées privés, utilisables par les véhicules, se raccordant à la voie publique doivent présenter une déclivité inférieure à 10% sur une longueur d'au moins 6 mètres comptés à partir du bord de chaussée.

#### §.II. Voirie

- ◆ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

##### § .I. Eau potable

♦ Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

##### § .II. Assainissement

###### - Eaux usées

♦ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.

♦ En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel conforme à la réglementation est admis, mais l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

##### § .III. Autres réseaux

♦ Tous les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.

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

##### 1) Retrait minimal

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement. Ce retrait est porté à 10 mètres pour les voies départementales.

Cette distance est portée à 35 m au moins de l'axe des routes à grande circulation pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

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

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

Pour les clôtures, il convient de tenir compte, pour leur implantation et leurs matériaux, des nécessités du déneigement

### **ARTICLE Nd 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 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 hors œuvre brute soit limitée à 20 m<sup>2</sup>.

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

- 1) Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.
- 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

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

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

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

Non réglementé

### **ARTICLE Nd 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

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

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

Par sol existant, il faut considérer (cf. illustration en annexe):

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

La hauteur ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant à l'approbation du PLU ou celle qui peut être calculée à partir d'éléments en place\_(charpente, murs porteurs) dans le cas de ruines partielles.

## **ARTICLE Nd 11- Aspect extérieur**

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

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

Pour les clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

Pour les habitations : Les matériaux, couleurs, ouvertures, pentes de toitures et autres caractéristiques seront identiques à ceux de la construction existante.

## **ARTICLE Nd 12 - Stationnement**

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

♦ Un tableau annexé à la fin du présent règlement propose des indications sur la correspondance bâtiments places de stationnement.

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

Sans objet

## ZONES Ncc et Nt

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

Les secteurs Ncc et Nt correspondent à des secteurs à vocation d'accueil léger et d'activités touristiques.

**Ncc** : où le camping soumis à autorisation est admis

**Nt** : où sont autorisées les constructions et installations touristiques et culturelles sans hébergement.

### SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Ncc / Nt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- ◆ les installations et constructions de toute nature exceptées celles désignées à l'article Ncc/Nt 2
- ◆ les installations classées soumises à déclaration ou autorisation
- ◆ le stationnement isolé de caravanes,
- ◆ les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de dépôts
- ◆ les dépôts de véhicules,
- ◆ le changement de destination non conforme à la vocation de la zone des bâtiments existants.
- ◆ toute construction y compris les clôtures dans une emprise de 10 m par rapport au sommet des berges des torrents et des ravins. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m le long des berges. Cette interdiction ne s'applique pas aux éventuels dispositifs de protection.

♦ **Sur une bande littorale de cent mètres** à compter de la limite des plus hautes eaux du lac de Serre-Ponçon, les constructions ou installations sont interdites, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. L'entretien lourd, la réhabilitation et l'adaptation des constructions et installations conformes à la vocation de la zone sont toutefois autorisées.

♦ Dans les secteurs situés en bordure du lac de Serre-Ponçon, tous les hébergements autres que les logements de fonction (dans les limites fixées en Ncc/Nt 14) et que ceux destinés à l'accueil du public autorisés dans les campings-caravanings (pas d'hébergement en dur)

## **ARTICLE Ncc / Nt 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) :

♦ les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés au fonctionnement de la zone ou réclamant une localisation dans cette zone.

### **En secteur Ncc :**

♦ les terrains aménagés pour le camping – caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs,

♦ les constructions exclusivement liées à l'activité de camping – caravanage (hébergements temporaires tant que l'activité est autorisée), activités et animation, logement de fonction dans les conditions précisées à l'article Ncc / Nt 14.

♦ Dans les secteurs situés en bordure du lac de Serre-Ponçon, seules les extensions limitées des capacités d'accueil sont autorisées, dans les conditions précisées à l'article Ncc / Nt 14.

### **En secteur Nt :**

♦ les constructions et installations à vocation touristique et culturelles liées à la présence du lac et/ou à la valorisation du site et du paysage, sans hébergement autre que le logement de fonction, dans les conditions définies à l'article Ncc / Nt 14.

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

- ♦ de façon générale, ce qui est admis doit rester compatible avec le caractère dominant de la zone.
- ♦ l'hébergement temporaire ne peut être transformé en hébergement permanent. Il doit être démonté ou démoli dans les deux ans suivant la cessation de l'activité d'accueil.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ncc / Nt 3 - Accès et voirie**

#### §.I. Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible. il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et certaines déviations d'agglomérations.
- ♦ Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

#### §.II. Voirie

- ♦ Les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée ou à l'exploitation des richesses économiques.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

## **ARTICLE Ncc / Nt 4 - Desserte par les réseaux**

### § .I. Eau potable

♦ Tous travaux de branchement devront être autorisés par la collectivité distributrice d'eau potable.

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

### § .II. Assainissement

- Eaux usées

♦ Toute construction ou installation dotée d'une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de collecte. En l'absence de réseau public, un dispositif convenable d'assainissement conforme à la réglementation peut être admis s'il ne porte pas atteinte à la salubrité. Les obligations induites par la loi sur l'eau sont assurées par le pétitionnaire.

### §. III. Electricité

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

### § .VI. Autres réseaux

Tous les réseaux doivent être enterrés.

## **ARTICLE Ncc / Nt 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 Ncc / Nt 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour le secteur Ncc :

- ◆ Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des chemins départementaux et 10 m de l'axe des autres voies publiques.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus. Elle s'applique aux constructions en dur.

Pour le secteur Nt :

- ◆ Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.
- ◆ Cette distance est portée à 35 m au moins de l'axe des routes à grande circulation pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.
- ◆ Concernant les clôtures, il convient de tenir compte, pour leur implantation et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

## **ARTICLE Ncc / Nt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ncc / Nt 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ncc / Nt 10 - Hauteur maximum des constructions**

- ◆ La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- ◆ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration en annexe):

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame dans le terrain initial.

- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les installations techniques.

### **ARTICLE Ncc / Nt 11- Aspect extérieur**

- ◆ Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- ◆ Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

Toitures : Elles ont deux pentes principales. La pente des toitures est de 60 à 100 %, sauf pour les abris de jardins où les pentes de toitures ne sont pas réglementées. La faîtière principale est parallèle ou perpendiculaire à la pente. Les ouvertures en toiture sont conformes aux indications en annexe.

Nonobstant le paragraphe précédent, les entrepôts et les annexes peuvent être réalisés sous la forme de toitures terrasses à condition que la façade amont soit entièrement enterrée.

Couvertures : Sont admises les teintes suivantes : gris, marron, ocre, non brillant. Pas de tuile canal ou romaine.

Façades : Les façades sont en aspect maçonnerie et traitées dans les teintes traditionnelles (beige ocré ou gris ocré). Les blancs sont à exclure. L'aspect bois est admis sur une surface inférieure à 30 % de l'ensemble des surfaces des murs extérieurs de la construction.

Ouvertures : Elles sont en harmonie avec l'architecture adoptée. La somme des ouvertures par façade doit être inférieure à 70% de la superficie de la façade. En cas de modification des façades existantes, l'ordonnancement des façades doit être préservé.

Menuiseries – Volets : Les teintes sont en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Balcons : Les garde-corps sont de préférence en bois, le barreaudage est de forme simple.

Terrassements : La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les

constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Clôtures : Elles ne dépassent pas 1,50 m de hauteur et sont en bois ou en grillage doublé de haies vives. Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,50 m (sauf s'ils forment des murs de soutènement).

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

Pour les équipements légers : le bois est autorisé

### **ARTICLE Ncc / Nt 12 - Stationnement**

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

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

C.O.S : Non réglementé.

Logements de fonction : 1 au maximum par activité, limités chacun à 150 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.

Dans les secteurs situés en bordure du lac de Serre-Ponçon, les extensions de capacités sont limités à 20% de celles existant à l'approbation du PLU

## ANNEXES

### Stationnement

HABITATION	SERVICES – BUREAUX BATIMENTS PUBLICS COMMERCES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX
1 place par logement de moins de 60 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER ou 1 Place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER	Surface de stationnement non comprises les aires de manœuvre = 60 % de la SURFACE DE PLANCHER	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER

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

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

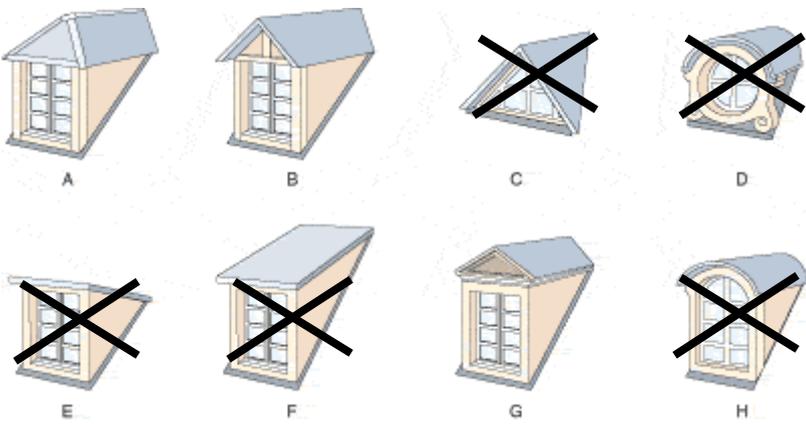
NOTA :

- Les taux s'entendent en pourcentage surface hors œuvre nette (SURFACE DE PLANCHER)
- Les surfaces s'entendent en mètres carrés de surface hors œuvre nette (SURFACE DE PLANCHER).

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

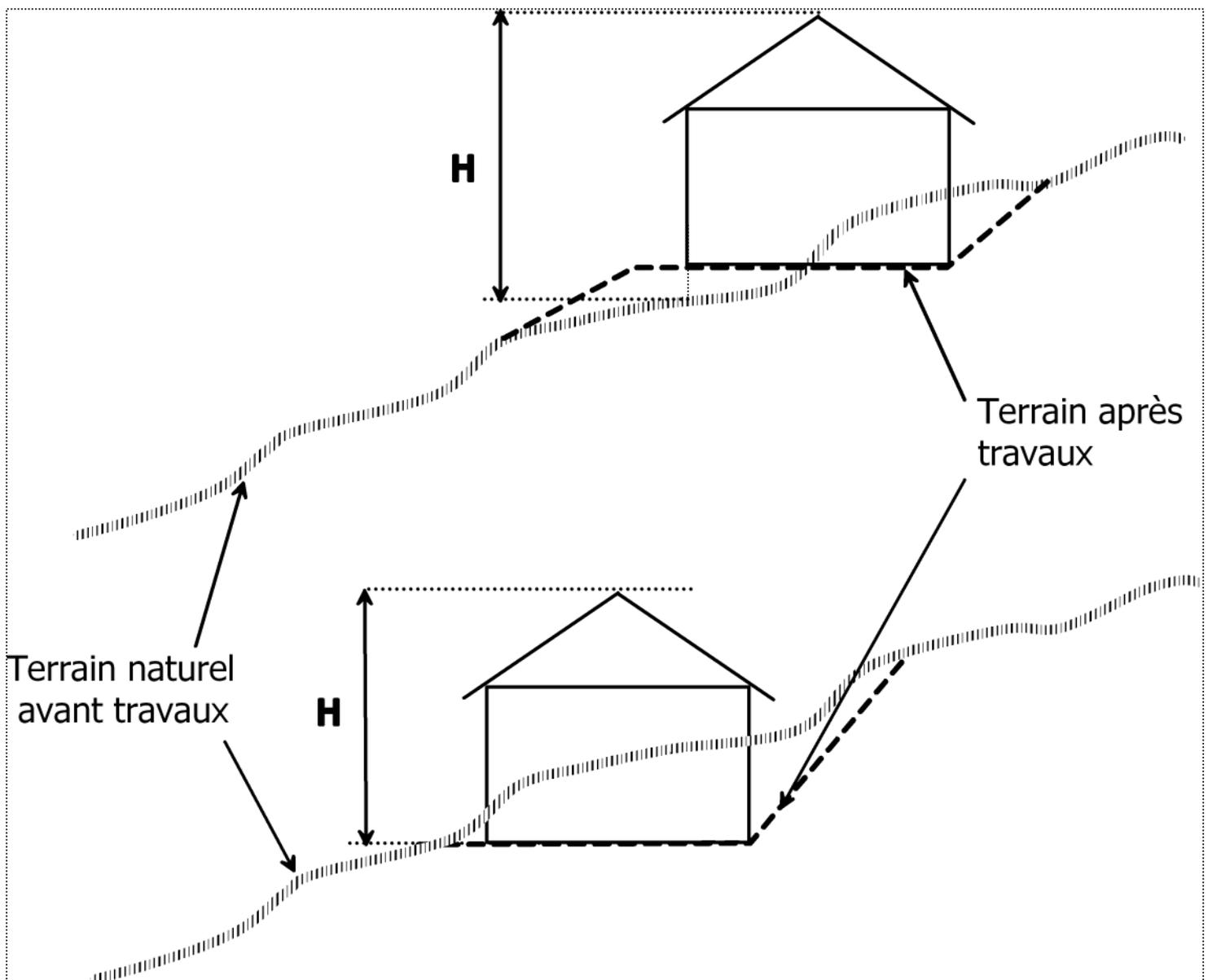
## Ouvertures en toiture

### Les différents types de lucarnes en France

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

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

## Calcul des hauteurs



## Quelques définitions

### **ALIGNEMENT**

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

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

l'alignement.

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

Il a été supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

### **EMPRISE**

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

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

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

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

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

### **PLATE-FORME**

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

### SURFACE DE PLANCHER :

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

### 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.

### POURCENTAGE D'UNE PENTE DE TOIT

Dans les régions venteuses, pluvieuses ou neigeuses, le toit est traditionnellement plus pentu. On entend par pente, le dénivelé (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale. Il s'agit du rapport entre la distance verticale et horizontale qui s'exprime traditionnellement en pourcentage.

Par exemple, une pente de toit fixée à 60 % signifie que pour 1 mètre de longueur de toit, la hauteur augmente de 60 cm.

