

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE D'EYGLIERS (05600)**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**4.1. REGLEMENT ECRIT**

**PLU initial approuvé le**

**PLU arrêté le**

Le Maire

**PLU approuvé le**

Le Maire

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : [nicolas.breuillet28@gmail.com](mailto:nicolas.breuillet28@gmail.com)

DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL



# SOMMAIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL



DISPOSITIONS GENERALES .....	6
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	8
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	10
2.1. Adaptations mineures .....	10
2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre .....	10
2.3. Implantation des constructions .....	10
2.4. Desserte par les réseaux :.....	10
2.5. Les clôtures.....	10
2.6. Permis de démolir .....	10
2.7. Les risques naturels .....	11
2.8. Antennes .....	11
2.9. Assainissement .....	11
2.10. Création d'accès sur la voie publique .....	11
2.11. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP) .....	12
2.12. Réciprocité avec les bâtiments agricoles d'élevage.....	12
2.13. Emplacements réservés .....	13
ARTICLE 3 – DEFINITIONS .....	16
ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME .....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	21
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	23
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....	29
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUa / AUb / AUC .....	45
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe .....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	59
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A / Ap .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	69
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / NI.....	71
ANNEXES .....	79
BÂTIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION .....	81



DOCUMENT DE TRAVAIL



# TITRE 1

---

## DISPOSITIONS GENERALES

---



DOCUMENT DE TRAVAIL



## **ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

La commune d'Eygliers, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

**I - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua** correspondant aux centres anciens et quartiers historiques.
- **La zone Ub** correspondant aux extensions plus récentes de l'urbanisation de densité modérée.

Elle dispose d'une sous zone :

- **Uba** sous le quartier de la Grande Vigne.
- **La zone Ue** correspondant aux zones réservées aux activités économiques diversifiées.

**II - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. Ce sont des zones à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de :

- La **zone AUa correspondant** à une zone d'urbanisation future soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
- La **zone AUb correspondant** à une zone d'urbanisation future soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.
- La **zone AUc correspondant** à une zone d'urbanisation future mixte soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.
- La **zone AUd correspondant** à une zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4.

**III - La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. C'est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ;
- **La zone Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêts collectifs techniques ou non compatibles avec le voisinage des zones habitées.

**IV - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions :



- **Une zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique ;
- **Une zone NI**, correspondant au secteur de loisir du plan d'eau.

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des secteurs tramés en application de l'article R151-31 du code de l'urbanisme**, dans les zones de risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions ;
- **Des zones humides à préserver** en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Des jardins à préserver** en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **Des bâtiments pouvant changer de destination ;**
- **Bande de constructibilité limitée de 75 m aux abords de la RN94** en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ;



## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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.

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.

### **2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction sauf prescriptions spéciales dans le règlement propre à chaque zone.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

### **2.3. Implantation des constructions**

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture ne dépassant pas 0.8 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement.

### **2.4. Desserte par les réseaux**

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

### **2.5. Les clôtures**

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération n°..... du Conseil Municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur.

### **2.6. Permis de démolir**

Imposer permis de démolir. **A COMPLETER**



## 2.7. Les risques naturels

En application de l'article R.151-31 « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. ».

En application du présent article, les nouvelles constructions dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) sont interdites, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.

## 2.8. Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne de télévision collective en toiture est obligatoire.

## 2.9. Ouvrages publics de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité ».

## 2.10. Assainissement

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

## 2.11. Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.



Les voies nouvelles en impasse de plus de 50m doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

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.

## **2.12. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation**

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 de plus de 20 ml 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.

## **2.13. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation / mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)**

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux P.M.R soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

## **2.14. Réciprocité avec les bâtiments agricoles d'élevage**

Selon l'article L.111-3 du Code rural, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des



exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

### 2.15. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

**A COMPLETER AVEC TABLEAU**

### 2.16. Constructibilité aux abords de la RN94

La RN94 est une route classée à grande circulation : de ce fait, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe, sauf présence d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans la bande, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme ne les interdise pas :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 2.17. Autorisation de défrichement préalable

- **Article L.425-6** : « Conformément à l'article L. 311-5 du Code Forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis. »

- **Article L.315-6 relative aux opérations d'aménagement** : « Ainsi qu'il est dit à l'article L. 311-5 du Code Forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une



*autorisation administrative nécessite également l'obtention préalable de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »*

### **2.18. Les bâtiments pouvant changer de destination**

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

### **2.19. Préservation des zones humides**

Dans les zones humides identifiées dans les plans de zonage, toutes constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu ou à la protection contre les risques naturels. Une étude complémentaire et précise à la parcelle pourra démontrer l'absence ponctuelle de zones humides.

### **2.20. Les jardins à préserver**

Dans les secteurs identifiés en tant que jardin toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin de moins de 2,5 m de hauteur au faitage et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.21. Règlement applicable aux ruines**

#### **Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :**

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

#### **Article L. 115-23 du Code de l'Urbanisme :**

*« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

### **2.22. Gestion des substances toxiques ou dangereuses**

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux, lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à



respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

### **2.23. L'éclairage extérieur**

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

### **2.24. Défense incendie**

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours



## **ARTICLE 3 – DEFINITIONS**

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Alignement** : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.

**Voies ou emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Limite séparative** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Plate-forme d'une voie** : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**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.



### **Hauteur d'une construction :**

La hauteur est mesurée verticalement en tout point du bâtiment avec tout point du sol existant (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par sol existant, il faut considérer :

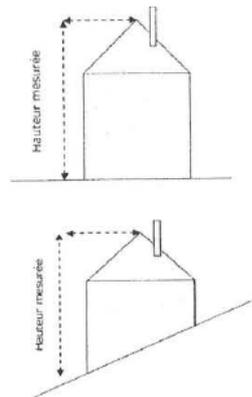
- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

**Egout du toit :** par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

### **Annexe :**

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

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Espaces libres :** Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses si elles ne sont pas surélevées de plus de 1m du sol. Sont exclus en plus des constructions, les piscines.

### **Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant.

Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 50 centimètres de terre végétale,
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable,
- les aires de jeux.



## **ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.



La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :** locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.



La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " :** industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**



## TITRE 2

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES*

DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ua :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;

#### Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'industrie, l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.

#### Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions peuvent s'implanter librement. Le survol du domaine public est uniquement autorisé pour les toitures dès lors que la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 5m.

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur de la construction ou à la hauteur autorisée par le présent règlement.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Les annexes de jardins et les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants si leur emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. L'aspect bois est autorisé sur la partie supérieure du pignon sans excéder 30% de la façade. Les abris de jardins sont aussi autorisés en aspect bois.



Pour les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ». La couverture des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sobres et pastel).

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de « caractère » devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

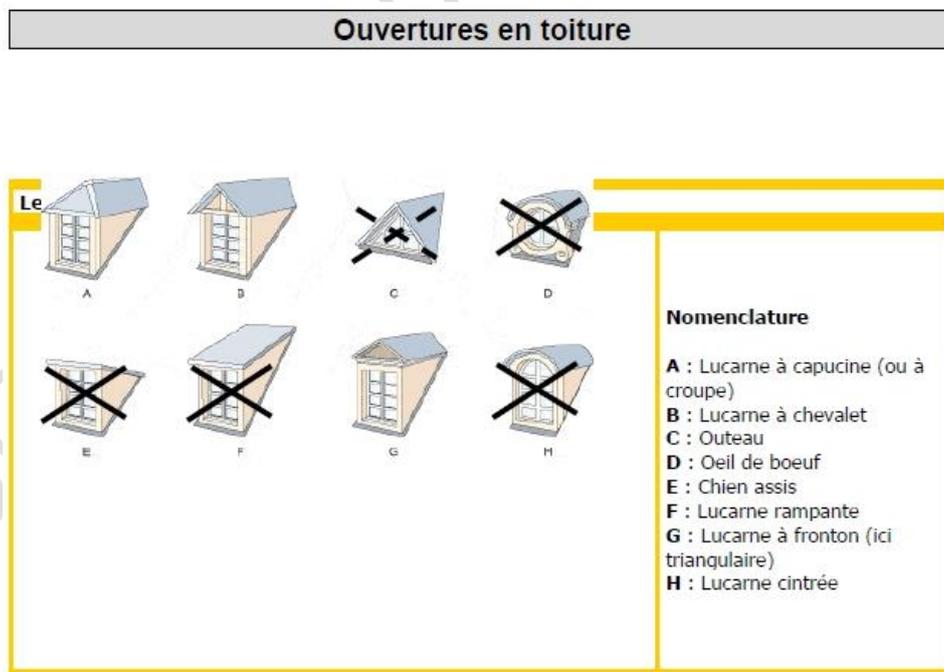
Les ouvertures pour chaque façade sont limitées à 50% dans le respect de l'ordonnancement de la façade.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les bâtiments devront avoir 2 pans pouvant être accompagnés de croupes, sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Les pentes des toitures seront comprises entre 60% et 100% maximum sauf pour les appentis où elles pourront être comprises entre 30% et 100%.

Le sens de faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fonction ou à croupe, à structure bois comprenant deux versants (cf. illustration). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure. Les ouvertures sont limitées à 1.20m de large et 2m de hauteur.



Sont adaptées les ouvertures en toiture suivantes : A, B et G en zone Ua.  
L'outeau -C- est admis en dehors de la zone Ua



Du côté des voies et emprises publiques, les gouttières, avec tuyaux de descentes situées aux angles des façades, ainsi que les arrêts à neige sont obligatoires.

Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, lauze, aspect bardeaux de mélèze.

#### **Caractéristiques architecturales des menuiseries :**

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables. Les volets roulant, pliant ou basculant et les encadrements en PVC sont interdits.

#### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.

Dans le cas de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, elles devront avoir une hauteur de 1.50m et seront composées soit :

- en bois (lames de bois verticales effilées en partie supérieure, ou perches de bois sur des doubles poteaux) ;
- en maçonnerie de pierres de pays ou en enduit en lien avec la construction ;
- en maçonnerie de 0.50m à 1m surmontée d'une barrière en bois de composition traditionnelle du territoire.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2m.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 2.00 m. Le type de clôture n'est pas réglementée.

### **Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

### **Ua – STATIONNEMENT**

#### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.



**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles**, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)** il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée (existant + extension).

**Pour les autres destinations de constructions**, le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des deux roues :**

Non réglementé

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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.

### **Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l' assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires



peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, 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. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ub - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### Ub - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ua :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;

#### Ub - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'industrie, l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés à condition d'être compatibles avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.

#### Ub - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

non réglementé.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ub - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf pour les annexes de moins de 2.50 au faîtage qui sont autorisées sur limites.

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

En sous zone Uba, la hauteur est limitée à 13m.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### Ub - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

Les annexes de jardins et les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants si leur emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. L'aspect bois est autorisé sur la partie supérieure du pignon sans excéder 30% de la façade. Les abris de jardins sont aussi autorisés en aspect bois.



Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

La couverture des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sobres et pastel).

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

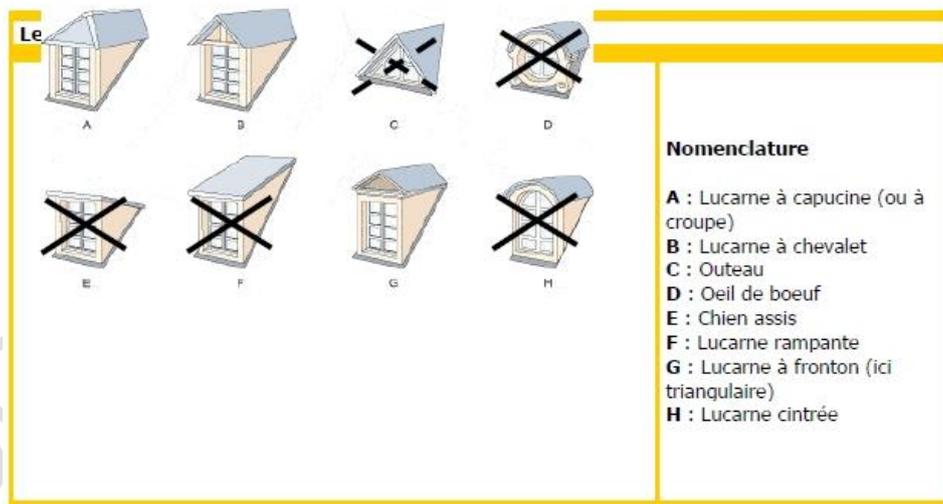
Les bâtiments devront avoir 2 pans pouvant être accompagnés de croupes, sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Les pentes des toitures seront comprises entre 60% et 100% maximum sauf pour les appentis où elles pourront être comprises entre 30% et 100%.

Le sens de faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées mais non accessibles. Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fonction ou à croupe, à structure bois comprenant deux versants (cf. illustration). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure. Les ouvertures sont limitées à 1.20m de large et 2m de hauteur.

### **Ouvertures en toiture**



Sont adaptées les ouvertures en toiture suivantes : A, B et G en zone Ua.  
L'outeau –C- est admis en dehors de la zone Ua

Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, lauze, aspect bardeaux de mélèze.



### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture ou être appliqués en façade des bâtiments.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.

Dans le cas de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, elles devront avoir une hauteur de 1.80m et seront composées soit :

- en aspect bois ;
- en maçonnerie de pierres de pays ou en enduit en lien avec la construction ;
- en maçonnerie de 0.50m à 1m surmontée d'une barrière en aspect bois ou d'un grillage ;
- Grillage torsadé.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2m.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 2.00 m. Le type de clôture n'est pas réglementée.

## **Ub - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant 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 sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

### **Gestion des espaces libres :**

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

Il est imposé au moins 30% d'espaces verts sur l'unité foncière.

## **Ub - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile motorisée :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m et 5 m de profondeur. Au moins une place de stationnement devra être directement accessible depuis la voie publique.



**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles**, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité technique, pour les opérations de réhabilitation ou de changement de destination uniquement, il n'est pas imposé de place de stationnement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement)** neuves ou en cas de réhabilitation ou en cas de changement de destination, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher révolue avec un minimum de 2 places par logement. Des places visiteurs devront être prévues à hauteur de 1 place pour 5 logements.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des deux roues :**

Il est exigé une place pour les deux roues par habitation.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ub - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6.50 m en double sens et à 5 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). Les trottoirs seront d'une largeur minimale de 1.50m.

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

### Ub - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, 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. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.



En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL



## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

- exploitation agricole ;
- commerce de détail ;
- habitations permanentes démontables ;
- cinéma ;
- habitations ;

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'extension des habitations existantes ne sont autorisées qu'une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ue – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf pour les annexes de moins de 2.50 au faîtage qui sont autorisées sur limites.

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur est limitée à 13m.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### Ue – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts d'un aspect de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages. Les teintes des enduits et bardage devront être compatibles avec l'environnement proche de la construction.

Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

La couverture des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sobres et pastel).



### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées. Les faitages devront être, autant que possible, parallèles à la voie principale. La pente minimale imposée sera de 30%.

Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, brun, gris lauze.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires au sol sont interdits.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être limitées et uniformes. Seules sont autorisées les enseignes en bandeau. Elles s'implanteront soit en façade soit sur la toiture. La hauteur maximale des enseignes ne pourra excéder 1m. La taille des enseignes ne pourra excéder 10% de la façade commerciale ou de la toiture. Les enseignes lumineuses devront être limitées.

### **Les clôtures :**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.

Dans le cas de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, elles devront avoir une hauteur de 1.80m et seront composées soit :

- en aspect bois ;
- en maçonnerie de pierres de pays ou en enduit en lien avec la construction ;
- en maçonnerie de 0.50m à 1m surmontée d'une barrière en aspect bois ou d'un grillage ;
- Grillage torsadé.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2m.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 2.00 m. Le type de clôture n'est pas réglementée.

## **Ue – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant 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 sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dûment justifié.

Il est imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales à hauteur de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

Il est imposé au moins 15% d'espaces verts sur l'unité foncière.



## Ue – STATIONNEMENT

### **Stationnement automobile motorisée :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m et 5 m de profondeur. Au moins une place de stationnement devra être directement accessible depuis la voie publique.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 8m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage industrie et d'entrepôt**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ue - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6.50 m en double sens et à 5 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). Les trottoirs seront d'une largeur minimale de 1.50m.

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

### Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, 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. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.



En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL



## TITRE 3

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER*



DOCUMENT DE TRAVAIL



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU $\alpha$ / AU $\beta$ / AU $\gamma$

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### AU $\alpha$ / AU $\beta$ / AU $\gamma$ - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### AU $\alpha$ / AU $\beta$ / AU $\gamma$ - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- le cinéma ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

#### AU $\alpha$ / AU $\beta$ / AU $\gamma$ - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit supérieure à 15 logements par hectare (sur l'ensemble de la zone, voies et espaces libres compris) et que les constructions respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation afférents à chaque zone :

- habitation comprenant des logements ;
- équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Et dans la zone **AU $\gamma$**  :

- commerce de détails, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau à condition d'être situées uniquement en rez-de-chaussée ;
- artisanat à condition d'être situées uniquement en rez-de-chaussée et d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer ;



Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.

#### **AUa / AUb / AUc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **AUa / AUb / AUc - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantations des constructions :**

Les constructions s'implantent librement dans le respect des principes détaillées dans l'orientation d'aménagement et de programmation afférente à la zone.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

##### **Emprise au sol maximale :**

Non règlementée

##### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faîtage.

##### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

#### **AUa / AUb / AUc - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement, il peut être autorisé des dérogations.

Les annexes de jardins et les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants si leur emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

##### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.



Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. L'aspect bois est autorisé sur la partie supérieure du pignon sans excéder 30% de la façade. Les abris de jardins sont aussi autorisés en aspect bois.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

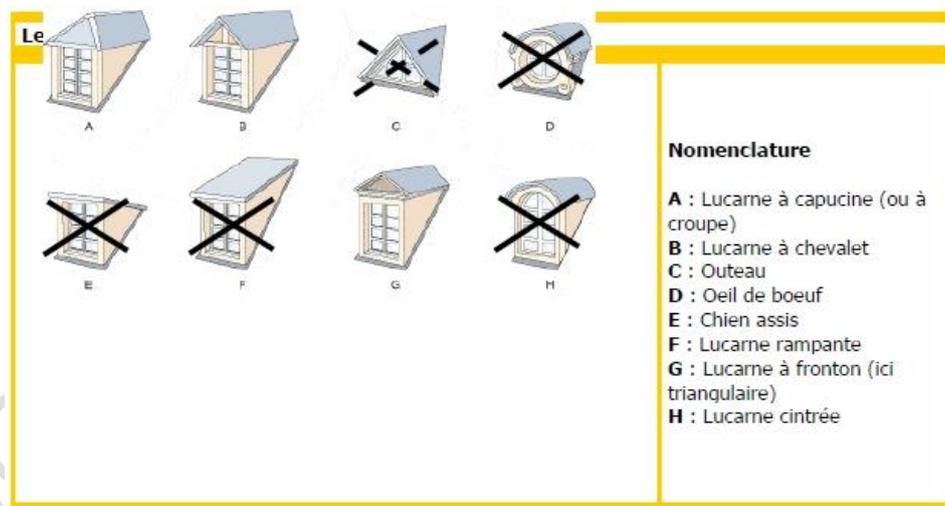
Les bâtiments devront avoir 2 pans pouvant être accompagnés de croupes, sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Les pentes des toitures seront comprises entre 60% et 100% maximum sauf pour les appentis où elles pourront être comprises entre 30% et 100%.

Le sens de faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées mais non accessibles. Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

La toiture ne comportera pas de chien assis. Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fonction ou à croupe, à structure bois comprenant deux versants (cf. illustration). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure. Les ouvertures sont limitées à 1.20m de large et 2m de hauteur.

### **Ouvertures en toiture**



Sont adaptées les ouvertures en toiture suivantes : A, B et G en zone Ua.  
L'outeau -C- est admis en dehors de la zone Ua

Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, lauze, aspect bardeaux de mélèze.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture ou être appliqués en façade des bâtiments.



### **Caractéristiques des clôtures :**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.

Dans le cas de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, elles devront avoir une hauteur de 1.80m et seront composées soit :

- en aspect bois ;
- en maçonnerie de pierres de pays ou en enduit en lien avec la construction ;
- en maçonnerie de 0.50m à 1m surmontée d'une barrière en aspect bois ou d'un grillage ;
- Grillage torsadé.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2m.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 2.00 m. Le type de clôture n'est pas réglementée.

### **AUa / AUb / AUc - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant 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 sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

### **Gestion des espaces libres :**

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

Il est imposé au moins 30% d'espaces verts sur l'unité foncière.

### **AUa / AUb / AUc - STATIONNEMENT**

#### **Stationnement automobile motorisée :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 mètres et être assuré en dehors des voies publiques.

Des poches de stationnement collective devront être créées conformément aux principes édictés dans les orientations d'aménagement afférentes à chaque zone.

**Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnés au code l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.**



**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)** il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher révolue avec un minimum de 2 places par logement. Des places visiteurs devront être prévues à hauteur de 1 place pour 5 logements.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,** il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration,** il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les équipements publics** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des deux roues :**

Il est exigé une place pour les deux roues par habitation.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

DOCUMENT DE TRAVAIL



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### AUa / AUb / AUc - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour chaque zone, l'implantation des voiries doit respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente à la zone.

### AUa / AUb / AUc - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, 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. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

#### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements



doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

- exploitation agricole ;
- commerce de détail ;
- habitations permanentes démontables ;
- cinéma ;
- habitations ;

#### AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

L'extension des habitations existantes ne sont autorisées qu'une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### AUe – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives sauf pour les annexes de moins de 2.50 au faîtage qui sont autorisées sur limites.

#### **Emprise au sol maximale :**

Non réglementée

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur est limitée à 13m.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

#### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### AUe – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Caractéristiques architecturales des façades :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts d'un aspect de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages. Les teintes des enduits et bardage devront être compatibles avec l'environnement proche de la construction.

#### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les pentes des toitures ne sont pas réglementées Les faîtages devront être, autant que possible, parallèles à la voie principale. La pente minimale imposée sera de 30%.



Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, brun, gris lauze.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires au sol sont interdits.

### **Enseignes**

Les enseignes devront être limitées et uniforme. Seules sont autorisés les enseignes en bandeau. Elles s'implanteront soit en façade soit sur la toiture La hauteur maximale des enseignes ne pourra excéder 1m. La taille des enseignes ne pourra excéder 10% de la façade commerciale ou de la toiture. Les enseignes lumineuses devront être limitées.

### **Les clôtures :**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clôturer.

Dans le cas de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, elles devront avoir une hauteur de 1.80m et seront composées soit :

- en aspect bois ;
- en maçonnerie de pierres de pays ou en enduit en lien avec la construction ;
- en maçonnerie de 0.50m à 1m surmontée d'une barrière en aspect bois ou d'un grillage ;
- Grillage torsadé.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2m.

Dans le cas de clôture en limite séparative, la hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 2.00 m. Le type de clôture n'est pas réglementée.

## **AUe – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant 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 sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dument justifié.

Il est imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales à hauteur de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

Il est imposé au moins 15% d'espaces verts sur l'unité foncière.



## AUe – STATIONNEMENT

### **Stationnement automobile motorisée :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m et 5 m de profondeur. Au moins une place de stationnement devra être directement accessible depuis la voie publique.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de restauration**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 8m<sup>2</sup> de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

**Pour les constructions à usage industrie et d'entrepôt**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics et les centres de congrès et d'exposition** le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **Stationnement des vélos :**

Non réglementé



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### AUe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique ou privée avant l'entrée sur leur propriété.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 6.50 m en double sens et à 5 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). Les trottoirs seront d'une largeur minimale de 1.50m.

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

### AUe - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, 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. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.



En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL



# TITRE 4

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES*



DOCUMENT DE TRAVAIL



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### A / Ap

#### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

##### A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

##### A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur **l'ensemble des zones** :

- Exploitation forestière ;
- Hébergement ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.

**En zone Ap**, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles à l'exception des serres maraîchères ou horticoles.

##### A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

**Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur l'ensemble des zones à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

**Dans toutes les zones** sont autorisés :



- L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole. Les annexes et piscines devront être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal ;
- Les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.

**En zone A,** sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher..

**En zone Ap,** sont autorisés :

- Les serres horticoles et maraîchères.

## A / Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A / Ap - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

Les bassins de piscines seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales et nationales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

#### **Hauteur maximale :**

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, la hauteur maximale est fixée à 10m au faîtage sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

**Pour les constructions à usage agricole**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage, à l'exception des ouvrages techniques particuliers (silos).

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

#### **Emprise au sol :**

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol de l'extension est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Les piscines ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage agricole : non réglementées

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé sauf pour **les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les transformations doivent :

- Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se



référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation,

- Faire l'objet, dans la notice du dossier de demande de permis de construire, d'une étude particulière comprenant un état des lieux de préférence détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Les principales caractéristiques des bâtiments désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants.

## A / Ap - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### **Pour les constructions de bâtiments agricoles :**

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les serres sont autorisées.

#### **Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les serres sont autorisées.

#### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver (à restituer ou à reconstituer). Leurs composantes essentielles (partes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées au cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerne et que sa destination d'origine demeure intelligible. En tout état de cause, il est nécessaire de garder le rythme des ouvertures et de rechercher, le cas échéant, des solutions d'intervention contemporaines pour la réhabilitation des grandes portes.



En ce qui concerne les structures apparentes, il est indispensable de préserver les systèmes de charpentes bois soutenant les passées de toitures. Elles doivent être préservées ou remplacées. En cas d'impossibilité technique, des solutions d'intervention contemporaine doivent être proposées afin de remplacer les anciennes structures.

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires). En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage au appui).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux (pise, enduit à la chaux), et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sobres et pastel).

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

#### **Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les serres sont autorisées.

**Pour les constructions de bâtiments agricoles,** les toitures ne sont pas réglementées.

#### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le nombre de pans, l'inclinaison des pentes et les passées de toitures doivent être sauvegardés.

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présenté à la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.



Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis pourra comprendre l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.)

### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture et en façade à condition de s'intégrer à l'architecture de la construction (aspect de la façade) et au paysage environnant.

## **A / Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 3 places de stationnement.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis a permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. En tout état de cause, il est indispensable de préserver l'espace extérieur forme par la passée de toiture.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront de préférence être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

### Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : La hauteur est limitée à 1.50m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

**A / Ap - STATIONNEMENT****Stationnement automobile :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions, avec un minimum de 3 places de stationnement par exploitation.

**Stationnement des vélos :**

Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### A / Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Dispositions générales)

### A / Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

#### Gestion des 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.

Dans le cas d'une construction neuve, un dispositif de rétention d'eau pluviale adaptée à la taille de la construction est imposé. De dispositif correspondra à une rétention de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

#### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regard,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé



# TITRE 5

*DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES*

DOCUMENT DE TRAVAIL



DOCUMENT DE TRAVAIL



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / NI

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

#### N / NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### N / NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur **l'ensemble des zones** :

- Les exploitations agricoles sauf les constructions liées au pastoralisme ;
- Les hébergements ;
- Commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.

#### N / NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

**Les destinations de constructions suivantes sont autorisées en zone N à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

**Dans l'ensemble des zones :**

- L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole. Les annexes et piscines devront être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal ;



- Les constructions agricoles à usage de pastoralisme ;
- Les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Toute nouvelle construction dans les secteurs tramés en zone rouge (zones soumises à des risques forts) du projet du Plan de Prévention des Risques (PPR) est interdite, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique, dans l'attente de l'approbation du PPR.

**En zone NI** sont autorisées sous conditions particulières :

- Les occupations du sol temporaires ou permanentes, nécessaires aux activités récréatives, ludiques et sportives ainsi qu'à l'accueil du public, sous réserve de ne pas être créatrices de surface de plancher.

#### **N / NI - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### N / NI - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

#### **Implantations des constructions :**

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

Les bassins de piscines et les annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

#### **Hauteur maximale :**

En cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue.

La hauteur maximale est fixée à 10m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de la reprise de la toiture ou des planchers.

#### **Emprise au sol :**

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol de l'extension est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Les piscines ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé

#### **Volume des constructions :**

Non réglementé sauf pour **les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche. Les transformations doivent :

- Respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines, nobles ou bourgeoises anachroniques. En particulier, pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation,



- Faire l'objet, dans la notice du dossier de demande de permis de construire, d'une étude particulière comprenant un état des lieux de préférence détaillé et un projet précisant les transformations envisagées sur le bâtiment et ses abords.

Les principales caractéristiques des bâtiments désignés ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles, l'ensemble des nouvelles fonctions (y compris garage des véhicules, ateliers, buanderie, etc.) sont à localiser dans les bâtiments existants.

## N / NI - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver (à restituer ou à reconstituer). Leurs composantes essentielles (partes de grange et d'écurie, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées au le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à petits bois, plaquage de planches simulant des poutres, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dument motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerne et que sa destination d'origine demeure intelligible. En tout état de cause, il est nécessaire de garder le rythme des ouvertures et de rechercher, le cas échéant, des solutions d'intervention contemporaines pour la réhabilitation des grandes portes.

En ce qui concerne les structures apparentes, il est indispensable de préserver les systèmes de charpentes bois soutenant les passées de toitures. Elles doivent être préservées ou remplacées. En cas d'impossibilité technique, des solutions d'intervention contemporaine doivent être proposées afin de remplacer les anciennes structures.

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de parties de grange, d'écurie ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitre pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine (ouvertures rectangulaires).



En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage au appui).

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux (pise, enduit à la chaux), et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique ». La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (pise, chaux, peinture de couleurs sobres et pastel).

Dans le cas où la nouvelle destination (activité tertiaire, etc.) impose la mise en place d'une enseigne, cette dernière devra faire l'objet d'une demande particulière, être de dimension limitée et respecter l'architecture et l'esprit de l'affectation d'origine du bâtiment ou de la partie de bâtiment. Elle ne peut être remplacée qu'après l'obtention d'une nouvelle autorisation, sur la base d'un nouveau dossier.

### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Dans le cas de bâtiments avec des toitures à pente, celles-ci auront au moins deux pans sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Dans les deux cas les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 60% maximum.

Dans le cas d'un avant corps, sa toiture sera de même conception que celle du volume principal.

Les couvertures devront avoir des teintes de type ardoise, brun et terre cuite vieillie.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### **Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :**

Le nombre de pans, l'inclinaison des pentes et les passées de toitures doivent être sauvegardés.

Les éventuelles adaptations de toiture, les cotes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures (excroissances, châssis, décaissements) sont à limiter en nombre comme en dimension.

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera à conserver ou à restituer, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présenté à la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Outre la description de la toiture et de la couverture, le dossier de demande de permis pourra comprendre l'indication, la nature, la forme et le traitement de tous les ouvrages ou accessoires de toiture (égouts, rives, faitage, solins, souches de cheminée, cheminées de ventilation, etc.).



### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture et en façade à condition de s'intégrer à l'architecture de la construction (aspect de la façade) et au paysage environnant.

#### **N / NI - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 3 places de stationnement.

#### ***Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination :***

Le caractère sobre des abords immédiats (cour de ferme et/ou jardinet) doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les essences voisines ou choisies dans les espèces locales et ne pas occulter la mémoire de la fonction initiale de la cour par leur nombre, leur implantation ou leur taille à maturité.

Dans toute la mesure du possible, on veillera à conserver l'unicité des espaces extérieurs, sans y créer de division. Dans le cas où la nouvelle destination imposerait néanmoins des divisions, le projet soumis a permis devra indiquer de manière précise l'implantation des divisions d'espace, la nature des haies ou clôtures, les essences végétales, les matériaux (sol, murs et murettes), l'implantation et les caractéristiques du mobilier extérieur tel que barbecue, abri, etc.

Le projet précisera la localisation et le traitement des emplacements de stationnement pour les véhicules. En tout état de cause, il est indispensable de préserver l'espace extérieur forme par la passée de toiture.

Si des terrassements, murs de soutènement ou autres aménagements extérieurs sont nécessaires, ils devront de préférence être précisés lors du dépôt de permis de construire et être en accord avec les aménagements antérieurs caractéristiques et l'esprit du lieu (cour de ferme, etc.).

#### **Caractéristiques des clôtures :**

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : La hauteur est limitée à 1.50m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

**N / NI - STATIONNEMENT****Stationnement automobile :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et 5 mètres de profondeur.

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

**Stationnement des vélos :**

Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### N / NI - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Dispositions générales)

### N / NI - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

#### Gestion des 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.

#### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé



# TITRE 6

---

ANNEXES

---



DOCUMENT DE TRAVAIL



## BÂTIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION

**A COMPLETER**

DOCUMENT DE TRAVAIL