DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE D'EYGLIERS (05600)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. REGLEMENT ECRIT

Révision générale approuvée le 27/03/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité (Urbanisme, Paysage, Environnement)
Av. de la Clapière – Rés. La Croisée des Chemins n°1
Tel : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

~~Ce qui est écrit en rouge et barré correspond à ce que la modification simplifiée n°1 propose de supprimer.~~

Ce qui est écrit en noir surligné en jaune correspond à ce que la modification simplifiée n°1 propose de modifier ou d'ajouter.

DISPOSITIONS GENERALES 7
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 9
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES 11
2.1. Adaptations mineures 11
2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre 11
2.3. Implantation des constructions 11
2.4. Desserte par les réseaux 11
2.5. Les clôtures 11
2.6. Ravalement de façades 11
2.7. Permis de démolir 12
2.8. Les risques naturels 12
2.9. Antennes 12
2.10. Ouvrages publics de transport d'électricité 12
2.11. Assainissement 12
2.12. Création d'accès sur la voie publique 13
2.13. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation 13
2.14. Stationnement 13
2.15. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) 14
2.16. Réciprocité avec les bâtiments agricoles d'élevage 14
2.17. Emplacements réservés 14
2.18. Constructibilité aux abords de la RN94 15
2.19. Autorisation de défrichement préalable 15
2.20. Les bâtiments pouvant changer de destination 16
2.21. Préservation des zones humides 18
2.22. Les jardins à préserver 18
2.23. Préservation des pelouses sèches 18
2.24. Arbres remarquables 18
2.25. Règlement applicable aux ruines 20
2.26. Gestion des substances toxiques ou dangereuses 21
2.27. L'éclairage extérieur 21
2.28. Défense incendie 21
2.29. Périmètres de protection des captages d'eau potable 21
ARTICLE 3 – DEFINITIONS 28
ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME 31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 35
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua 37

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub 43
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue 50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 57
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUa / AUb / AUc 59
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUd 65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 71
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A / Ap 73
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 81
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N 83
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES Nf 88
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DE LOISIR Nl 92

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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** correspondant aux zones utilisées par les exploitations agricoles et pouvant être construites
- **La zone Ap** zone agricole protégée compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères

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 Nf** correspondant à une zone naturelle réservée aux activités forestières ;
- **Une zone Nl,** correspondant au secteur de loisir du plan d'eau.

En outre, des prescriptions particulières et d'autres informations 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 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 arbres remarquables à préserver** en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Des éléments patrimoniaux à préserver** en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **Des pelouses sèches** à préserver en application du L151-23 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 ;
- **Secteur ayant fait l'objet d'une étude en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme ;**
- **Prescriptions de protections des périmètres de captages d'eau potable** en application des arrêtés préfectoraux figurant aux annexes du PLU.

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 du Conseil Municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur.

2.6. Ravalement de façades

Tous travaux de ravalement de façades est soumis à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

2.7. Permis de démolir

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur Eygliers, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

2.8. Les risques naturels

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 mars 2019. La réglementation sur les risques naturels applicables est celle du PPRn (cf. annexe du PLU).

2.9. Antennes

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

2.10. 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.

2.11. Assainissement

L'emplacement des zonages d'assainissement collectif et non collectif sur la commune figure en annexe du PLU.

Avant toute demande, il convient de se référer à ce plan de zonage d'assainissement.

<u>En zonage d'assainissement collectif :</u>
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.
Les constructions qui seraient implantés 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.

<u>En zonage d'assainissement non collectif :</u>
En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC).

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être conformes aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

2.12. 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.

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.

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

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.

2.13. 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 50 m 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.

2.14. Stationnement

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat ;
- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone, ne s'appliquent pas aux annexes.

Conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme et du L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation il est exigé au minimum une place de stationnement pour les vélos par tranche de 100m² de surface de plancher entamée pour les immeubles d'habitations et de bureaux.

2.15. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR)

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP ou d'un logement 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. Pour les habitations les places transformées ne devront pas excéder 25m² de stationnement existant (soit 2 places) et devront être attenantes à l'habitation.

2.16. 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. »

2.17. Emplacements réservés

En application de l'articleL151-41 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.

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	688 m²
ER n°2	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	171 m²
ER n°3	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	604 m²
ER n°4	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	546 m²
~~ER n°5~~	~~Création d'un parking public~~	~~Commune d'Eygliers~~	~~3017 m²~~
~~ER n°6~~	~~Création d'un parking public~~	~~Commune d'Eygliers~~	~~315 m²~~
ER n°7	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	319 m²
ER n°8	Création de voie piétonne	Commune d'Eygliers	131 m²
ER n°9	Création de voie piétonne	Commune d'Eygliers	40 m²
ER n°10	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	684 m²
ER n°11	Création de voie piétonne	Commune d'Eygliers	~~758~~ 410 m²
ER n°12	Elargissement de voirie	Commune d'Eygliers	220 m²
ER n°13	Elargissement de voirie	Commune d'Eygliers	696 m²
ER n°14	Acquisition de parcelle sur laquelle passe la voirie publique	Commune d'Eygliers	90 m²
ER n°15	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	324 m²
ER n°16	Création d'un parking public	Commune d'Eygliers	504 m²
ER n°17	Création d'une voie d'accès	Commune d'Eygliers	1895 m²

2.18. 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.

2.19. 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.* »

2.20. Les bâtiments pouvant changer de destination

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

N° 1	Lieu-Dit : Eygliers-Gare	N° de parcelle plans de zonage (PCI 2018) : C750

Cette construction pourra voir sa destination modifiée à destination d'habitation comprenant logement et/ou hébergement.

Ce changement de destination devra respecter les prescriptions retenues sur le bâtiment dans le cadre de sa protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

N° 2	Lieu-Dit : Saint-Guillaume	N° de parcelle plans de zonage (PCI 2022) : B0923 et B0935

Cette construction pourra voir sa destination modifiée à destination de commerces et d'artisanat ainsi que de bureaux.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A).

N° 3	Lieu-Dit : Le Coin	N° de parcelle plans de zonage (PCI 2022) : ZD091

Cette construction pourra voir sa destination modifiée à destination d'habitation comprenant logement et/ou hébergement.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A).

2.21. 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. Cette prescription ne s'applique pas sur les routes bitumées.

2.22. 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 faîtage et de moins de 10 m ² d'emprise au sol.

2.23. Préservation des pelouses sèches

Dans les pelouses sèches 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 pelouses sèches. Cette prescription ne s'applique pas sur les routes bitumées.

2.24. Arbres remarquables

Le PLU d'Eygliers a identifié 4 arbres remarquables à préserver au titre des espaces boisés classés.

Photo	N° PLU	N° de parcelle plans de zonage (PCI 2018)
	A1	E1225
	A2	F 70

	A3	C 412
	A4	F 225

2.25. 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. »

2.26. 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.

2.27. 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.

2.28. Défense incendie

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

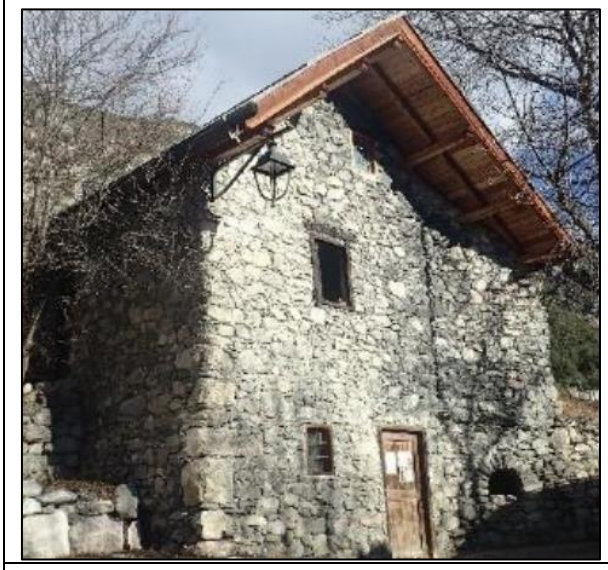
2.29. Périmètres de protection des captages d'eau potable

Pour les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages du Gros et des Iscles, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du PLU.

2.30. Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151-19 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».*

Le PLU d'Eygliers a identifié 16 monuments, bâtiments ou éléments de patrimoine à préserver au regard de leur valeur culturel, historique ou architectural.

<table>
<tr><th>N°</th><th>Type</th><th>N° de parcelle plans de zonage (PCI 2018)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">C1</td><td><u>Four de la Font d'Eygliers</u>
  </td><td>F224</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescriptions : La Bâtisse est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, ouvertures, façade, toiture).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C2</td><td><u>Fontaine de la Font d'Eygliers</u>
 </td><td>Emprises publiques</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescriptions : La fontaine est à préserver dans sa forme et matériaux actuels.</td></tr>
</table>

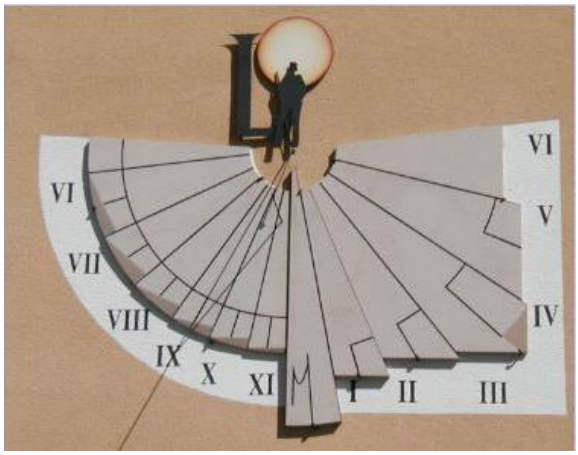
C3	Chapelle Ste-Marie-Madelaine à la Font d'Eygliers 	F71
	Prescriptions : La chapelle est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, toiture, porte, matériaux, clocher et ouvertures).	
C4	Lavoir au Chef-Lieu 	C1028
	Prescriptions : Le lavoir est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (matériaux, toiture, forme).	
C5	Lavoir la Rua d'Alay 	Emprises publiques
	Prescriptions : Le lavoir est à préserver dans sa forme et matériaux actuels.	
C6	Chapelle St-Claude 	A453
	Prescriptions : La chapelle est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, toiture, porte, matériaux, clocher et ouvertures).	

<table>
<tr><td rowspan="2">C7</td><td><u>Fontaine de la Frairie</u>
 </td><td>Emprises publiques</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescriptions : La fontaine est à préserver dans sa forme et matériaux actuels.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C8</td><td><u>Chapelle St Barthélémy</u>
 </td><td>G691</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescriptions : La chapelle est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, toiture, porte, matériaux, clocher et ouvertures).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C9</td><td><u>Fontaine de Gros</u>
 </td><td>Emprises publiques</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prescriptions : La fontaine est à préserver dans sa forme et matériaux actuels.</td></tr>
</table>

C10	Chapelle des Pénitents 	C411
	Prescriptions : La chapelle est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, toiture, porte, matériaux et ouvertures).	
C11	Ancien four au hameau de Gros 	G420
	Prescriptions : Le four est à préserver dans sa forme et matériaux actuels.	
C12	Cadran solaire Potey 	A457
	Le cadran devra être conservé dans son aspect actuel. En cas de rénovation l'aspect et es couleurs d'origines devront être maintenues.	

<table>
<tr><td>C13</td><td><u>Cadran solaire Zarbula</u>

 </td><td>A420</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Le cadran doit être préservé. En cas de rénovation, l'aspect et les couleurs d'origines devront être maintenus.</td></tr>
<tr><td>C14</td><td><u>Cadran solaire Masson</u>
 </td><td>B410</td></tr>
</table>

		
	Le cadran devra être conservé dans son aspect actuel. En cas de rénovation l'aspect et es couleurs d'origines devront être maintenues.	
C15	<u>Naïs rond</u> 	F106
	Le naïs devra être préservé dans ses caractéristiques actuelles. Aucune construction n'est autorisée. Des aménagements sont autorisés à condition de contribuer au maintient du site.	
C16	<u>Naïs long</u> 	F218
	Le naïs devra être préservé dans ses caractéristiques actuelles. Aucune construction n'est autorisée. Des aménagements sont autorisés à condition de contribuer au maintient du site.	

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.

Surface de Plancher :

Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

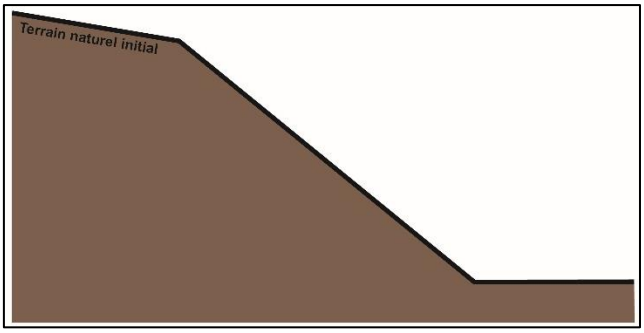
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

<u>Hauteur d'une construction</u> :

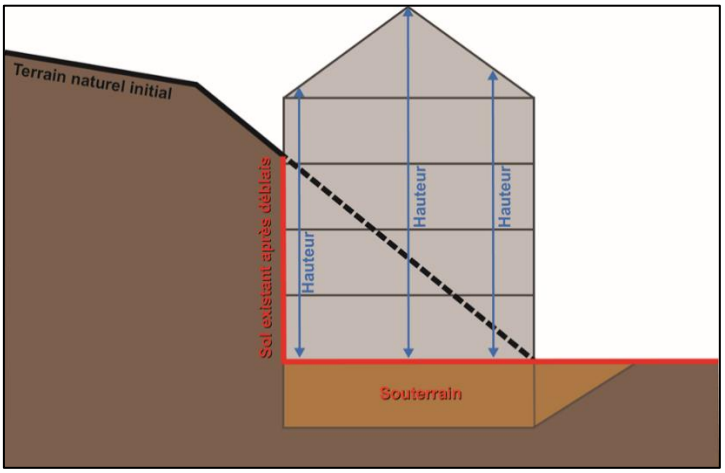
La hauteur est mesurée verticalement en tout point du bâtiment avec tout point du sol existant (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux :

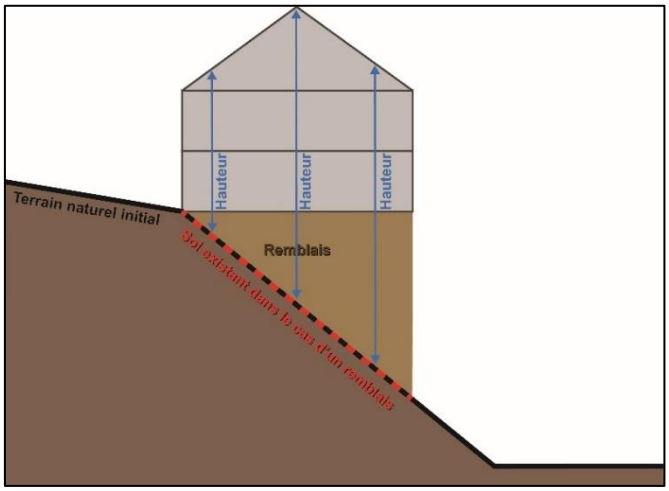


Par sol existant, il faut considérer :

- 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 ;



Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment définit sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

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.

Logement de fonction : Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail. Il s'agit de locaux accessoires. Les logements de fonction ont donc la même destination que l'activité à laquelle ils sont liés.

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 destinées 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 destinées 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

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.

Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

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, sur une largeur maximale de 0.80m.

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 m².

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 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, pastel, de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. Les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

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 recrées : 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.

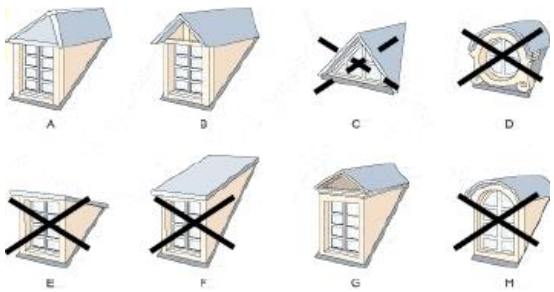
Caractéristiques architecturales des toitures :

Les 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 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.



Nomenclature

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

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

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 BÂTIS 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 :

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.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² 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 vélos :

Se référer aux dispositions générales.

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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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, 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 :

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 des zones Ub :

- 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.

Ub - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

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 2.50m au faîtage dont l'implantation est libre. ~~qui sont autorisées sur limites.~~ Le survol du domaine public est autorisé dès lors que la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure à 5m, sur une largeur maximale de 0.80m.

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 m².

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 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, pastel, de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. Les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

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 :

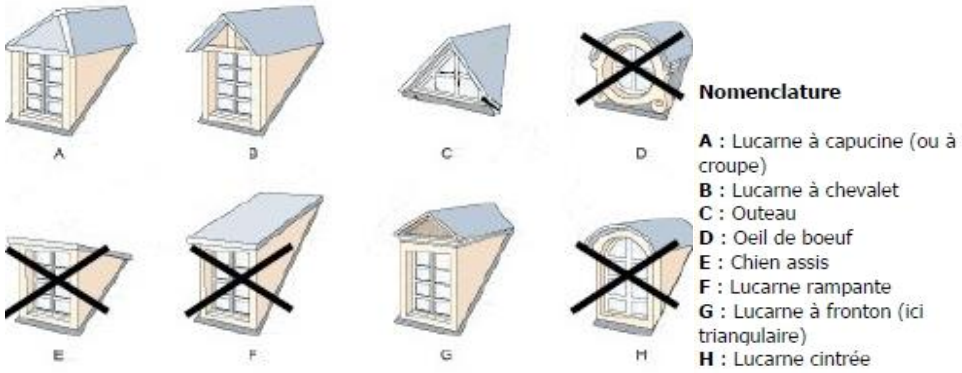
Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Les 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.



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

Du côté des voies et emprises publiques, les arrêts à neige sont obligatoires.

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 ;
- en métal à claire-voie. Les teintes devront se rapprocher de celles du bois. Le noir et le gris anthracite sont interdits.
- en 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 BÂTIS 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/m² 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 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 50m² 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 60m² 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 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m² 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 50m² 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 :

Il est exigé une place pour les vélos par habitation.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les vélos par tranche de 100m² 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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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.

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

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

- exploitation agricole ;
- cinéma ;
- les habitations nouvelles.

Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

- les logements, sont autorisés uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes :
  - L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision.
- les logements de fonctions sont autorisés sous condition d'être situés en étage uniquement (rez-de-chaussée interdit) et d'être strictement affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 80 m² de surface de plancher est autorisé par unité foncière et sans pouvoir dépasser la surface de plancher de l'activité à laquelle il est lié.

Ue – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

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 2.50m au faîtage dont l'implantation est libre. ~~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 :

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 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 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 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 en façade. 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 ;
- en 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 BÂTIS 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/m² 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 60m² 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 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé une place de stationnement par tranche de 8m² 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 80m² 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.

Pour les autres destinations de constructions, 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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUa / AUb / AUc

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

AUa / AUb / AUc - 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.

AUa / AUb / AUc - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- le cinéma ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

En zones AUa et AUb, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les bureaux
- la restauration.

AUa / AUb / AUc - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans les zones AUa et AUb, 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.

Dans la zone AUc :

- les habitations comprenant des logements sont autorisées à condition d'être situées uniquement en étage, seules les annexes sont autorisées en rez-de-chaussée ;
- l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration et les bureaux à condition d'être situées uniquement en rez-de-chaussée ;
- l'artisanat et le commerce de détail 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 ;

AUa / AUb / AUc - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

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 réglementée

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 m².

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, pastel, de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. Les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

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 :

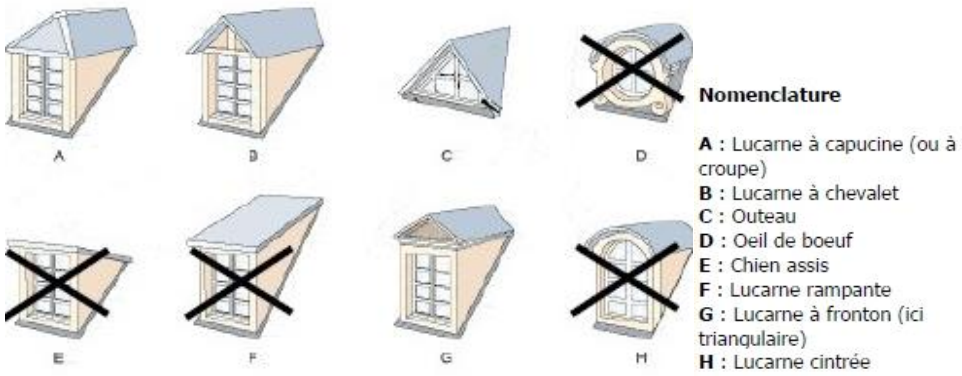
Les bâtiments devront avoir 2 pans pouvant être accompagnés de croupes, sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés.

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.



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

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 ;
- en 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 BÂTIS 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/m² 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.

Dans l'ensemble des zones :

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² 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 équipements publics le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

En zone AUc uniquement :

Pour les constructions à usage de commerces de détail et les bureaux il est exigé une place de stationnement pour 30 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé une place de stationnement par tranche de 10m² de surface de plancher relative à la salle d'accueil de l'établissement.

Stationnement des vélos :

Il est exigé une place pour les vélos par habitation.

Pour les autres constructions il est imposé une place pour les vélos par tranche de 100m² de surface de plancher.

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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUd

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

AUd - 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.

AUd - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

- exploitation agricole ;
- cinéma ;
- les habitations nouvelles ;

AUd - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

- les logements, sont autorisés uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe :
  - L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision.
- les logements de fonctions sont autorisés sous condition d'être situés en étage uniquement (rez-de-chaussée interdit) et d'être strictement affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 80 m² de surface de plancher est autorisé par unité foncière et sans pouvoir dépasser la surface de plancher de l'activité à laquelle il est lié.

AUd – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUd – 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 2.50m 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.

AUd – 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 :

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.

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 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 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 en façade. 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 ;
- en 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.

AUd – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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/m² de terrain imperméabilisé.

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

AUd – 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 60m² 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 m2 de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé une place de stationnement par tranche de 8m² 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 80m² 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

AUd - 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.

AUd - 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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 ;
- commerce et activités de service (comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma) ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, l'entrepôt, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition) ;
- dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- les carrières.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur **la zone Ap :**

- les habitations nouvelles.

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 :

- 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 équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

Dans les zones Ap sont autorisés :

- Les habitations, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes :
  - L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 40 m² de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision ;
  - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 3 par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol total ;
  - Les annexes et piscines sont autorisées à condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal.
- Les exploitations agricoles à condition d'être uniquement sous forme de serres horticoles ou maraîchères dans la limite de 400 m² d'emprise au sol par construction et de 6 m de hauteur, dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans les zones 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 m² de Surface de Plancher ;
- Les habitations, sous la forme d'extensions ou d'annexes :
  - L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 40 m² de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision ;
  - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 3 par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol total ;
  - Les annexes et piscines sont autorisées à condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal.
- Les constructions à usage de transformation de produits agricoles, de vente directe, d'accueil à la ferme et d'agri-tourisme sont autorisées à condition qu'elles soient étroitement liées à l'exploitation agricole et qu'elles permettent l'exercice d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale.

A / Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

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

Hauteur maximale :

En zone A :

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

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …,), 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.

Pour les autres constructions, 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.

En zone Ap :

La hauteur des serres est limitée à 6,00 m.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Emprise au sol :

Dans l'ensemble des zones :

Pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol de l'extension est limitée à 40 m².

Les piscines ne devront pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions à usage agricole : non réglementées

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitations sont limitées à 3 par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol total.

En zone Ap :

Les serres agricoles auront une emprise au sol maximale de 400 m² par construction, dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Volume des constructions :

Non réglementé

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

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …,), 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 autres constructions :

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 teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires, pastel, de type enduit ou aspect pierre de pays apparente. Les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

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 :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …,), les toitures ne sont pas réglementées.

Pour les autres constructions :

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.

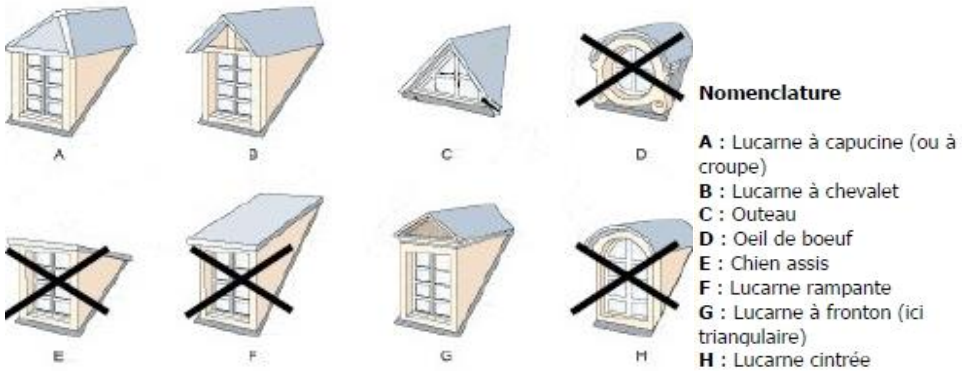
Les bâtiments devront avoir 2 pans pouvant être accompagnés de croupes, sauf pour les bâtiments annexes où les appentis sont autorisés. Les pentes des toitures seront comprises

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.



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

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

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.

Caractéristiques des clôtures :

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

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage …), Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois…

Pour les autres constructions :

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 ;

- en 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.

A / Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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.

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.

En zone A uniquement :
Pour les constructions à usage d'habitation neuves ou en cas de réhabilitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² 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.

Stationnement des vélos :

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A / Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux 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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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/m² 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 (boitiers, 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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

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

N - 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 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- hébergements hôtelier et touristique ;
- commerce et activités de service (comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma) ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, l'entrepôt, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition) ;
- dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- les habitations nouvelles ;
- les carrières.

N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur la 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 :

- les habitations, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes :
  - L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 40 m² de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision ;
  - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 3 par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol total ;

- Les annexes et piscines sont autorisées à condition d'être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal.

- Les constructions agricoles à condition d'être uniquement à usage pastoral ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, s'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
- 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.

N - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - 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 m².

Les piscines ne devront pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé

Volume des constructions :

Non réglementé.

N - 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 façades par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Caractéristiques architecturales des toitures :

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.

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.

Caractéristiques des clôtures :

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

N - 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.

N - 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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales.

N - 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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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/m² 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 (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 :

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES Nf

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

Nf - 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.

Nf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole ;
- hébergements hôtelier et touristique ;
- commerce et activités de service (comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma) ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, l'entrepôt, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition) ;
- dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- les habitations
- les carrières.

Nf - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur la zone Nf 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 :

- 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 équipements d'intérêt collectif et de services publics, s'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;

Nf - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nf - 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 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 :

Aucune surface de plancher et d'emprise au sol n'est autorisée.

Volume des constructions :

Non réglementé.

Nf - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Caractéristiques architecturales des toitures :

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

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.

Caractéristiques des clôtures :

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

Nf - 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.

Nf - 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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Nf - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales.

Nf - 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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

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/m² 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 (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 :

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DE LOISIR NI

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

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.

NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- le cinéma ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (comprenant l'industrie, l'entrepôt, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition) ;
- dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- les habitations nouvelles ;
- les carrières

NI - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur la zone NI 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 :

- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe :
  - L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 40 m² de surface de plancher, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision ;
  - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à 3 par unité foncière dans la limite de 60m² d'emprise au sol total ;

- Les annexes et piscines sont autorisées à condition d'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 équipements d'intérêt collectif et de services publics, s'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
- L'extension est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU et à condition d'être en lien avec les activités de loisirs et / ou sportives pour les constructions existantes à destination de :
  - la restauration ;
  - l'artisanat et le commerce de détail ;
  - l'hébergement hôtelier et touristique (dont le camping) ;
  - les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le plan d'eau d'Eygliers d'une superficie inférieure à 1000 ha est soumis au périmètre de protection de 300 m de ses rives conformément à l'article L122-12 du code de l'urbanisme. Sont autorisés à condition d'être compatibles ou en lien avec le caractère lacustre des lieux :

- Les aires naturelles de camping ;
- Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ;
- Les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible ;
- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

NI - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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 m².

Les piscines ne devront pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Pour les constructions à destination de la restauration, de l'artisanat et le commerce de détail de l'hébergement hôtelier et touristique (dont le camping) et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol de l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

Pour les autres constructions : non règlementée.

Volume des constructions :

Non réglementé

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 façades par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Caractéristiques architecturales des toitures :

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 pentes des toitures seront comprises entre 60% et 100% maximum sauf pour les appentis où elles pourront être comprises entre 30% et 100%.

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

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.

Caractéristiques des clôtures :
Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois…

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.

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

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NI - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales.

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 :

Eaux usées

Se référer aux dispositions générales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau 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/m² 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 (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 :

Non réglementé