

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DE MANTEYER (05400)**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**4. REGLEMENT – 4.3. Règlement écrit**

**PLU arrêté le**

Le Maire

**PLU approuvé le**

Le Maire

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
urbanisme & paysages

**SARL Alpicité**  
14 rue Caffé – 05200 EMBRUN  
04.92.46.51.80 / contact@alpicite.fr  
www.alpicite.fr

Monteco  
  
Ingénierie & Conseil

**MONTECO**  
90 chemin du Réservoir – 04260 Allos  
04.92.83.81.36 / cguignier@yahoo.fr  
www.monteco.fr



# SOMMAIRE



## Sommaire

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>11</b>
2.1. Adaptations techniques .....	11
2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre .....	11
2.3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels.....	11
2.4. Implantation des constructions .....	11
2.5. Les clôtures .....	11
2.6. Desserte par les réseaux .....	12
2.7. Gestion des substances toxiques ou dangereuses .....	12
2.8. Création d'accès sur la voie publique .....	13
2.9. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation .....	13
2.10. Stationnement automobile .....	13
2.11. Accessibilité PMR .....	14
2.12. Réglementation applicable aux chalets d'alpages .....	14
2.13. Réciprocité avec les bâtiments agricoles .....	14
2.14. Autorisation de défrichement préalable.....	15
2.15. Espaces libres et plantations .....	15
2.16. Préservation des zones humides.....	15
2.17. Emplacements réservés.....	16
2.18. Patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme .....	17
2.19. Changement de destination .....	19
2.20. Les risques naturels .....	25
2.21. Zones de présomption de prescription archéologique .....	25
2.22 Constructibilité aux abords de la route départementale RD994 .....	27
2.23. Règles relatives aux périmètres de protection de captage.....	27
2.24. Règles relatives aux périmètres de protection de captage (hors servitude d'utilité publique) .....	27
<b>ARTICLE 3 – DEFINITIONS .....</b>	<b>31</b>
<b>ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>35</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>39</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	41

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	47
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ucamp .....	53
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut.....	57
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uta.....	63
CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Utb.....	69
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>75</b>
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	77
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>79</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : A.....	81
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES    Ap.....	87
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>93</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : N.....	95
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : Ns .....	101

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES





## ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Manteyer, 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 quartiers historiques du village et des hameaux. Elle comprend :
  - **une sous-zone Ua1**, en assainissement autonome ;
  - **une sous-zone Uaa1**, autour de l'église, aux caractéristiques architecturales particulières et en assainissement autonome.
- **La zone Ub** correspondant aux extensions plus récentes du tissu urbain dans une typologie plus aérée et à caractère principalement résidentiel. La zone Ub comprend une **sous-zone Ub1**, en assainissement autonome.
- **La zone Ucamp**, correspondant à une zone de camping ;
- **La zone Ut**, correspondant aux zones dédiées à de l'hébergement touristique (hors camping). Elle comprend :
  - **Une sous-zone Uta** soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (n° 1).
  - **Une sous-zone Utb** correspondant à la station de ski de Ceüse.

**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 2AU**, correspondant au lieu-dit du Céas Marin et de son lotissement communal.

**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.

- **La zone A** correspond à la zone agricole : y sont autorisées les constructions à destination agricole ainsi que les extensions limitées des habitations existantes. Elle comprend **une sous-zone Ap** (agricole protégée) où sont uniquement autorisées les extensions limitées des habitations existantes.

**IV - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV 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.

- **La zone N** correspond 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. Elle comprend **une sous-zone Ns** correspondant à l'emprise du domaine skiable où seuls les aménagements liés au ski ou à sa diversification sont autorisés.

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

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des secteurs tramés en application de l'article R151-34 1 °) du Code de l'urbanisme, dans les **zones soumises à des aléas naturels de niveaux d'intensités forts ou moyens**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions ;
- **Des protections écologiques liées à la préservation des zones humides** en application du L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- **Des éléments de patrimoine architectural à protéger** en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- **Des bâtiments ou constructions pouvant changer de destination** en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme ;
- **Une bande de constructibilité réduite aux abords de la RD994**, en application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme ;
- **Les périmètres de protection des captages** d'eau proposés dans le rapport de l'hydrogéologue, en prévision d'une déclaration d'utilité publique, tramés en l'application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 2.1. Adaptations techniques

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 conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme.

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, PTT, 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 par sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique est admise dans les 10 ans.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites 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 dix ans suivant le sinistre.

### 2.3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels

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

### 2.4. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture, saillies et balcons ne dépassant pas 0,80 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement.

Le survol du domaine public est interdit sauf cas particuliers mentionnés dans le règlement propre à chaque zone et pour les constructions existantes bénéficiant déjà d'un survol.

Toute construction, y compris les clôtures, dans une emprise de 10 m par rapport aux sommets des berges du lit majeur des torrents et des ravins sont interdites. Si une protection est en place, les clôtures seront installées de manière à laisser un passage de 5 m de large le long des berges.

### 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. 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.

### **Assainissement**

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

En l'absence de réseau public d'assainissement «eaux usées», l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du service public d'assainissement non collectif.

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

### **Ouvrages de transport d'électricité**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, 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'électricité.

### **Antennes**

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

### **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.

### **Défense incendie**

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

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

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la direction départementale des services d'incendie et de secours.

## 2.7. 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.

## 2.8. 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 cinq premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

En zone A et N, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

## 2.9. 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.

## 2.10. Stationnement automobile

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.~~

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et une profondeur de 5,00 m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

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.

### 2.11. Accessibilité PMR

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux personnes à mobilité réduite 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 constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

### 2.12. Réglementation applicable aux chalets d'alpages

Conformément à la loi montagne reprise au sein de l'article L122-11 du Code de l'urbanisme : peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive ;
- les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

### 2.13. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

*«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 réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

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. »

## 2.14. 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. »

## 2.15. Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres autour des constructions seront obligatoirement aménagés ou plantés.

Les plantations de haies seront constituées d'essences locales traditionnelles.

Les plantations ne devront pas créer d'obstacle visuel préjudiciable à la sécurité routière.

## 2.16. Préservation des zones humides

En l'application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, dans les zones humides identifiées dans les plans de zonage :

- toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;

- tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Cette prescription pourra être levée dans des secteurs déterminés sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des d'espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

## 2.17. Emplacements réservés

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

N°	Objet	Destinataire	Superficie approximative
ER 1	Extension du cimetière avec création d'un parking	Commune de Manteyer	4 825 m <sup>2</sup>
ER 2	Création d'une aire de stationnement	Commune de Manteyer	122 m <sup>2</sup>



## 2.18. Patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Certains ouvrages et bâtiments identifiés sont protégés dans le cadre du PLU. À ce titre, toute évolution de l'édifice devra respecter les principes de construction et d'aménagement qui ont prévalu. Les démolitions sont interdites.

### Liste des bâtiments identifiés :

#### Le château de Manteyer

##### Description



##### N° PLU

B1

##### N° parcelle

0C 330

##### Prescriptions

Le château de Manteyer est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, façades, ouvertures, menuiseries et toiture).

#### L'ancienne église et le vieux cimetière – hameau de Serre

##### Description



##### N° PLU

B2

##### N° parcelle

0B 867

##### Prescriptions

L'ancienne église de Notre Dame des Pommiers et son vieux cimetière attendant doivent être préservés. L'ancienne église doit être préservée ou restaurée dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, façades, ouvertures et toiture)

Pour le cimetière, les différentes croix, stèles, et éléments décoratifs en ferronnerie devront être maintenus.

## L'église de Manteyer

### Description



**N° PLU**  
B3

**N° parcelle**  
OB 192

### Prescriptions

L'église de Manteyer est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, façades, ouvertures, vitraux et toiture).

## La chapelle St-Roch

### Description



**N° PLU**  
B4

**N° parcelle**  
OB 431

### Prescriptions

La chapelle St-Roch est à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (volumes, portes, ouvertures et toiture).

## 2.19. Changement de destination

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Plusieurs bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination. Des prescriptions spécifiques s'y appliquent :

### Description



### N° PLU

C1

### N° parcelle

0C 330

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cette dépendance du château.  
Les volumes, l'aspect des façades, la forme de la toiture et le type de recouvrement devront être préservés. De nouvelles ouvertures sont autorisées.

### Description



### N° PLU

C2

### N° parcelle

0C 596

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cette dépendance du château. Les volumes devront être préservés. Les façades devront garder un aspect « pierre apparente ». La forme de la toiture et le type de recouvrement devront être préservés, de même que les ouvertures existantes. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

### Description



**N° PLU**  
C3

**N° parcelle**  
0B 860

### Prescriptions

Cet ancien bâtiment agricole est, lors de l'élaboration du PLU, en cours de restauration. Son changement de destination est autorisé. Il est préconisé de garder l'aspect « pierre apparente » de la façade, la forme de toiture et les ouvertures existantes. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

### Description



**N° PLU**  
C4

**N° parcelle**  
0A 273

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment situé au lieu-dit Chevalerie (Combe Noire). L'aspect et la forme de la toiture devront être maintenus, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. La baie fenêtrée devra être préservée. De nouvelles ouvertures sont autorisées.

### Description



**N° PLU**  
C5

**N° parcelle**  
0A 273

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole situé au lieu-dit Chevalerie (Combe Noire). L'aspect et la forme de la toiture devront être maintenus, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. De nouvelles ouvertures sont autorisées.

**Description**



**N° PLU**  
C6

**N° parcelle**  
0A 591

**Prescriptions**

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment actuellement utilisé comme garage. L'aspect des façades en « pierre apparente » devra être maintenu.

**Description**



**N° PLU**  
C7

**N° parcelle**  
0A 239

**Prescriptions**

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole situé au lieu-dit Le Villar. L'aspect et la forme de la toiture devront être maintenus, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. Les ouvertures existantes devront être maintenues. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

**Description**



**N° PLU**  
C8

**N° parcelle**  
0A 242

**Prescriptions**

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole situé au lieu-dit Le Villar. La forme de la toiture devra être maintenue, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. Les ouvertures existantes devront être maintenues. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

### Description



N° PLU  
C9

N° parcelle  
0A 943

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole. Les volumes devront être conservés.

### Description



N° PLU  
C10

N° parcelle  
0B 281

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole situé au lieu-dit Les Izoards. L'aspect et la forme de la toiture devront être maintenus, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. Les ouvertures existantes devront être maintenues. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

### Description



N° PLU  
C11

N° parcelle  
0C 286

### Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour ce bâtiment agricole. Les volumes devront être conservés.

Description



N° PLU  
C12

N° parcelle  
0C 297

Prescriptions

Annexe d'une habitation en ruine. Son changement de destination est autorisé. La forme de la toiture devra être maintenue, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. Les ouvertures existantes devront être maintenues. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

Description



N° PLU  
C13

N° parcelle  
0C 269

Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole. La forme de la toiture devra être maintenue, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. Les ouvertures existantes devront être maintenues. De nouvelles ouvertures sont toutefois autorisées.

Description



N° PLU  
C14

N° parcelle  
0C 660

Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cet ancien bâtiment agricole aujourd'hui utilisé comme garage. L'aspect et la forme de la toiture devront être maintenus, de même que l'aspect « pierre apparente » de la façade. La baie fenêtrée devra être préservée. De nouvelles ouvertures sont autorisées.

Description



N° PLU  
C15

N° parcelle  
0C 585

Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cette ancienne grange située au Pré la Dame. L'aspect général et les volumes de la construction devront être conservés.

Description



N° PLU  
C16

N° parcelle  
0B 273

Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour cette ancienne grange, vers les destinations de « logement » et d'hébergement hôtelier et touristique ». L'aspect général et les volumes de la construction devront être conservés.

Description



N° PLU  
C17

N° parcelle  
0B 1252

Prescriptions

Le changement de destination est autorisé pour ce bâtiment agricole, vers les destinations de « logement » et d'« artisanat et de commerce de détail ».



Description	N° PLU	N° parcelle	Prescriptions
	C18	0B 98	Le changement de destination est autorisé vers la destination d'habitation. L'aspect général de la construction devra être conservé.

## 2.20. Les risques naturels

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels.

La commune est soumise à des aléas. Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces aléas dans l'élaboration de leurs projets. L'annexe 5.5 du PLU met à disposition les informations concernant les aléas portées à la connaissance de la commune au moment de l'approbation du PLU : localisation des différents aléas et recommandations techniques.

Ces éléments ayant vocation à évoluer, le pétitionnaire devra utilement se renseigner auprès des services concernés au sujet des aléas et prescriptions techniques applicables au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

## 2.21. Zones de présomption de prescription archéologique

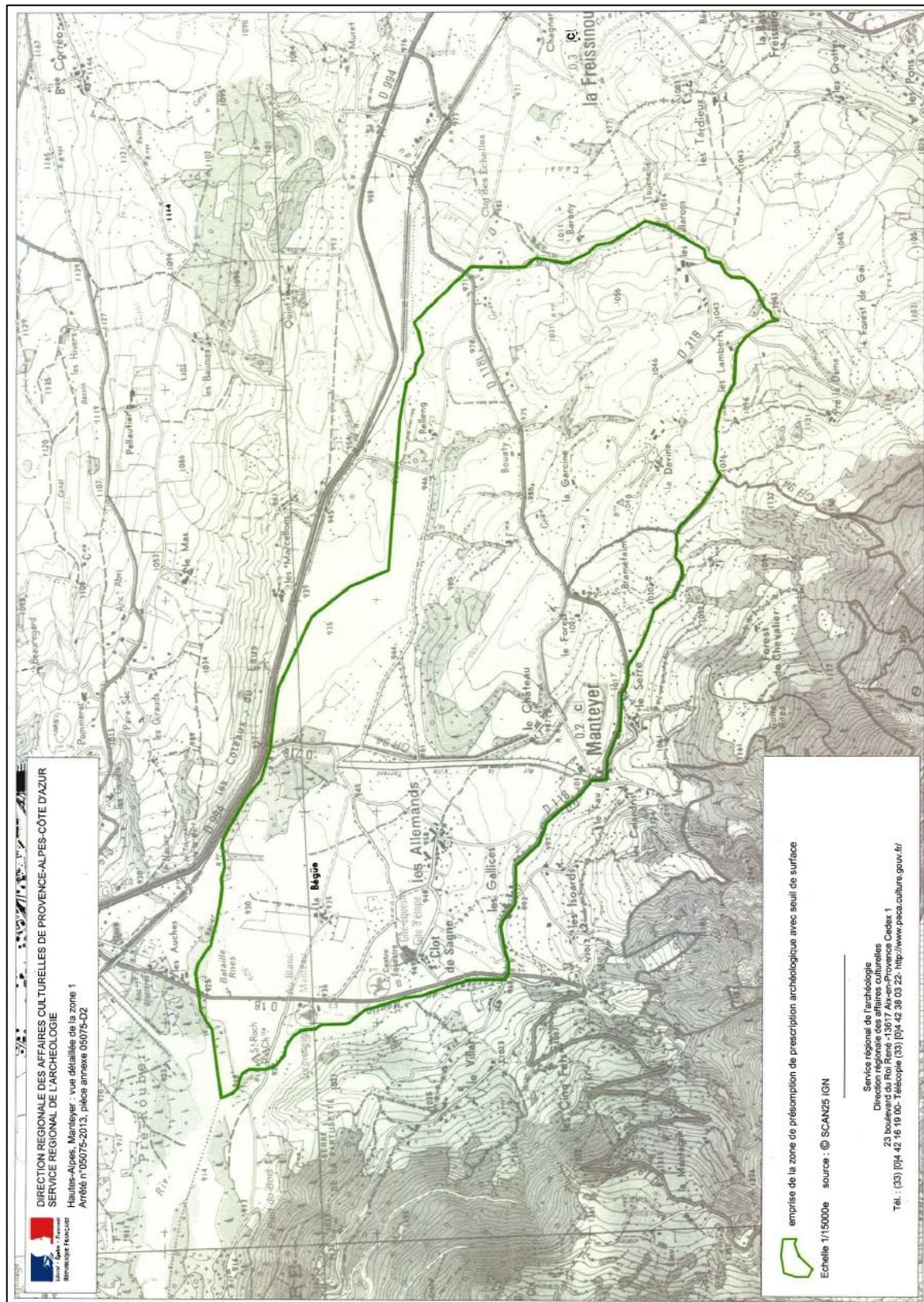
À l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur, service régional de l'Archeologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art. R.523-4 et art. R523-6).

Hors de ces zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (livre V, art.R.523-8)

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (service régional de l'archéologie), et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

### CARTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES



## 2.22 Constructibilité aux abords de la route départementale RD994

La RD994 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.

## 2.23. Règles relatives aux périmètres de protection de captage

Plusieurs captages destinés à l'alimentation en eau potable sont concernés par des arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique sur la commune. Ainsi, des prescriptions et une réglementation spécifiques s'appliquent sur les secteurs impactés par les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés des différents captages, en plus du règlement du plan local d'urbanisme.

Ces arrêtés préfectoraux sont annexés au plan local d'urbanisme.

## 2.24. Règles relatives aux périmètres de protection de captage (hors servitude d'utilité publique)

### La source de Sapie ou Allemand

La source de Sapie ou Allemand bénéficie d'une servitude d'utilité publique, instaurée par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) du 19 septembre 1980, permettant de protéger la source grâce à l'application d'un périmètre de protection. Cette DUP, en cours de révision, a fait l'objet d'un rapport d'hydrogéologue en 2013 qui préconise de nouveaux périmètres de protection (immédiate et rapprochée), ne faisant pas encore l'objet d'une servitude.

Afin de pouvoir prendre en compte les préconisations du rapport de l'hydrogéologue, ces périmètres de protection de captage ont été reportés au règlement graphique, en l'application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- dans le périmètre de protection immédiate : toutes les activités sont interdites, à l'exception de celles directement liées à l'exploitation des captages ;
- dans le périmètre de protection rapprochée, toutes les activités susceptibles de nuire à la qualité de l'eau sont interdites, et en particulier :
  - o toutes les constructions ou réhabilitations d'anciennes constructions ;
  - o les installations classées ;
  - o les stockages ou dépôts même temporaires de quelque nature que ce soit, en particulier : ordures ménagères, détritiques, emballages, produits chimiques, produits phytosanitaires, hydrocarbures ;

- o les rejets d'eaux usées, l'épandage de fumier ou de boues de station d'épuration ;
- o les campings-caravanning ;
- o la pratique des sports mécaniques ;
- o le pacage ;
- o les randonnées à cheval ou avec quelque animal que ce soit ;
- o l'utilisation des pesticides ;
- o l'utilisation d'engrais susceptible de contenir des germes (fumiers, etc.)
- o les extractions et les affouillements ;
- o l'ouverture de nouveaux chemins ;
- o la création de plans d'eau ;
- o la création de puits ou de forages ;
- o l'exploitation forestière avec des engins lourds.

### **La source de Miane**

Le captage de Miane, qui alimente la station de Céuze, et fait actuellement l'objet d'une procédure de mise en conformité. Un avis sanitaire avec définition des périmètres de protection a été établi en 2018.

Afin de pouvoir prendre en compte les préconisations de l'avis sanitaire, ces périmètres de protection de captage ont été reportés au règlement graphique, en l'application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- dans le périmètre de protection immédiate : toutes les activités sont interdites, à l'exception de celles directement liées à l'exploitation des captages ;
- dans le périmètre de protection rapprochée, sont interdits :
  - o toutes les constructions ou réhabilitation d'anciennes constructions ;
  - o les installations classées ;
  - o les stockages ou dépôts même temporaire de quelque nature que ce soit, en particulier : ordures ménagères, détritiques, emballages, produits chimiques, produits phytosanitaires, hydrocarbures ;
  - o les rejets d'eaux usées, l'épandage de fumier ou de boues de station d'épuration,
  - o les camping caravanning,
  - o la pratique des sports mécaniques,
  - o le pacage, le pâturage, le passage du bétail
  - o les parcs à bestiaux, l'abreuvement, la présence de pierre à sel...
  - o Les randonnées à cheval ou avec quel qu'animal que ce soit,
  - o l'utilisation de pesticides,
  - o l'utilisation d'engrais susceptibles de contenir des germes (fumiers, etc...),
  - o les extractions et les affouillements,
  - o l'ouverture de nouveaux chemins,
  - o la création de remontées mécaniques et de pistes nouvelles,
  - o la création de plans d'eau,
  - o la création de puits ou de forages.
  - o l'exploitation forestière avec des engins lourds.

### **Les sources des Blancs 1, 2 et 3**

Les sources des Blancs, qui alimentent également la commune de La Freissinouse, font l'objet d'une procédure de mise en conformité. L'avis réglementaire de l'hydrogéologue réalisé en mai 2018 définit des périmètres de protection de captage et en préconise leur réglementation.

Afin de pouvoir prendre en compte les préconisations de l'avis réglementaire, ces périmètres de protection de captage ont été reportés au règlement graphique, en l'application de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- dans les périmètres de protection immédiate : toutes les activités sont interdites, à l'exception de celles directement liées à l'exploitation des captages ;
- dans les périmètres de protection rapprochée, sont interdits :
  - o *les activités ou faits susceptibles de créer des foyers de pollution, ponctuels ou diffus, et en particulier* :
    - l'implantation d'installations potentiellement polluantes (habitation, bâtiment d'exploitation etc...) ;
    - le pacage d'animaux d'élevage ainsi que la création de parcs, avec point d'eau ou de nourrissage, sachant qu'il n'existe pas d'activités de cette nature sur la zone ;
    - le stockage et dépôts même temporaires de produits toxiques ou radioactifs et de façon générale de tous produits chimiques et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
    - la création de dépôts d'hydrocarbures liquides ;
    - le rejet au milieu superficiel ou l'épandage agricole d'eaux usées ou de boues d'origine domestique, agricole ou industrielle ;
    - les stockages et dépôts au champ, même temporaires de fumiers et composts ;
    - l'épandage agronomique d'engrais chimiques très solubles, de lisiers, purins et fumiers frais, susceptibles de migrer rapidement avec les eaux de ruissellement et d'infiltration ;
    - le camping, le caravaning.
  - o *Les aménagements ou activités susceptibles de favoriser les infiltrations rapides et en particulier* :
    - L'ouverture de carrières pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, le creusement ou le remblaiement de grandes excavations (plus de 2 mètres de profondeur) ;
    - La création de nouvelles routes ;
    - La création de plan d'eau ;
    - La recherche et l'exploitation des eaux souterraines par forage ou par captages de sources (autres que celles destinées à assurer le renouvellement ou la création éventuelle d'un ouvrage d'alimentation en eau publique) ;
    - Les pratiques forestières intensives (le dessouchage, sous-solage, déboisement, ou coupe à blanc) pour des surfaces supérieures à 10 ares contigües sachant que l'activité forestière peut être présente sur le bassin versant.
- dans les périmètres de protection rapprochée, par ailleurs :
  - o avant création d'une piste forestière, la commune de LA FREISSINOUSE sera préalablement informée de son tracé et de la période des travaux ;
  - o les travaux de terrassement de la piste auront lieu de préférence par temps sec et si possible 4 mois minimum avant la réalisation de l'exploitation forestière ;
  - o les décaissements longitudinaux ou transversaux de la piste seront limités à 2 m de profondeur / terrain naturel. Un fossé longitudinal de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement sera mis en place en pied de talus

côté montagne. Son profil en long sera étudié pour ne pas entraîner une érosion forte. Sur la voirie, on plantera fréquemment des revers d'eau ou coupe-d'eau transversaux déversant sur ce fossé côté montagne. La piste aura un profil transversal présentant une contrepente rabattant les eaux de voirie sur ce fossé côté montagne. Le(s) rejet(s) du fossé se fera (feront) de préférence dans un (des) talweg(s) naturel(s) et pas en pleine pente. Le(s) point(s) de rejet sera (seront) terrassé(s) de manière à limiter au maximum l'érosion. A chaque passage busé, on créera à la pelle un évasement qui jouera le rôle de bac de décantation côté amont.

- o Les engins de terrassement ou d'exploitation forestière utiliseront de préférence des huiles et graisses biodégradables. Il en est de même pour les tronçonneuses.
- dans le périmètre de protection éloigné : l'occupation du sol se caractérise par une vocation naturelle et forestière. Toute l'emprise apparaît être forêt domaniale gérée par l'office national des forêts. On sera particulièrement vigilant à se conformer aux bonnes pratiques d'exploitation forestière pour les éventuelles pistes et coupes.

## ARTICLE 3 – DEFINITIONS

**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.

**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.

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

**Caravanes** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**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.

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

**Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, 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, ainsi que les piscines. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

**Encorbellement** : construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

**Espaces libres** : les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0,60 m du sol.

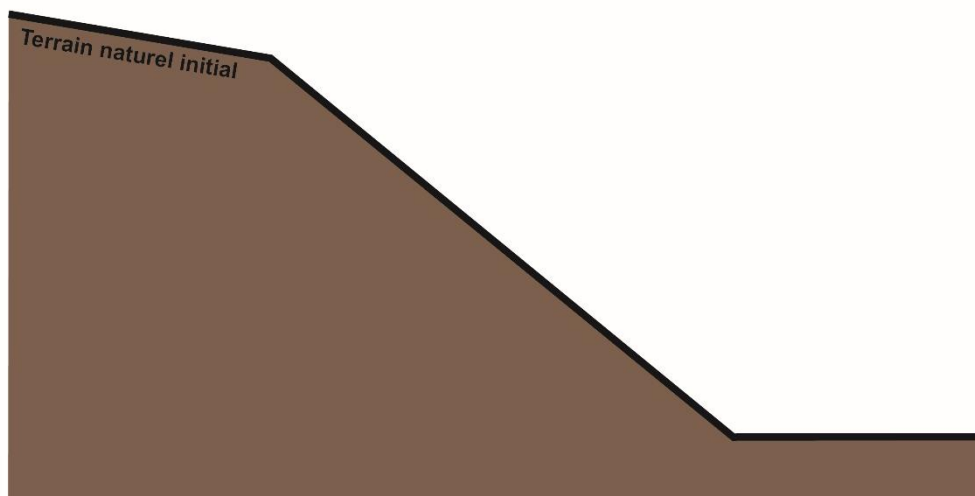
**Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Extensions : Il s'agit d'aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

**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.

**Habitations légères de loisirs** : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

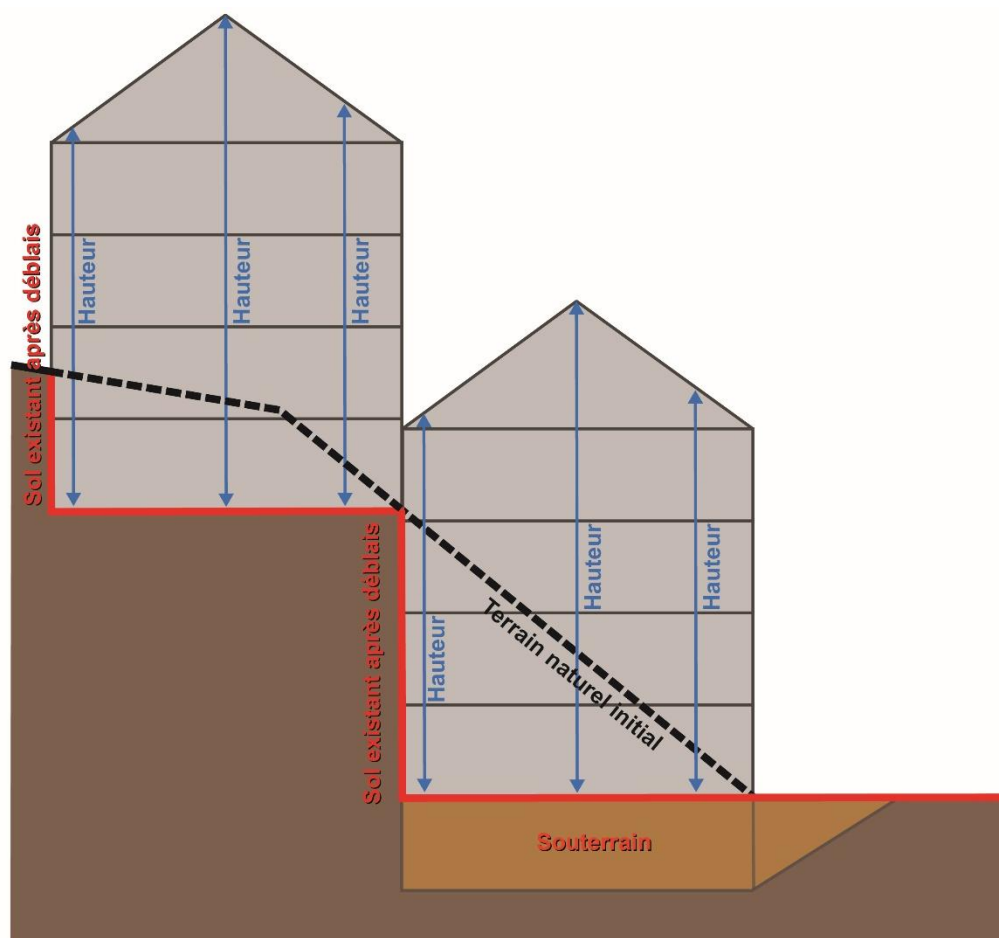
**Hauteur d'une construction** : La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclues.

### Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux



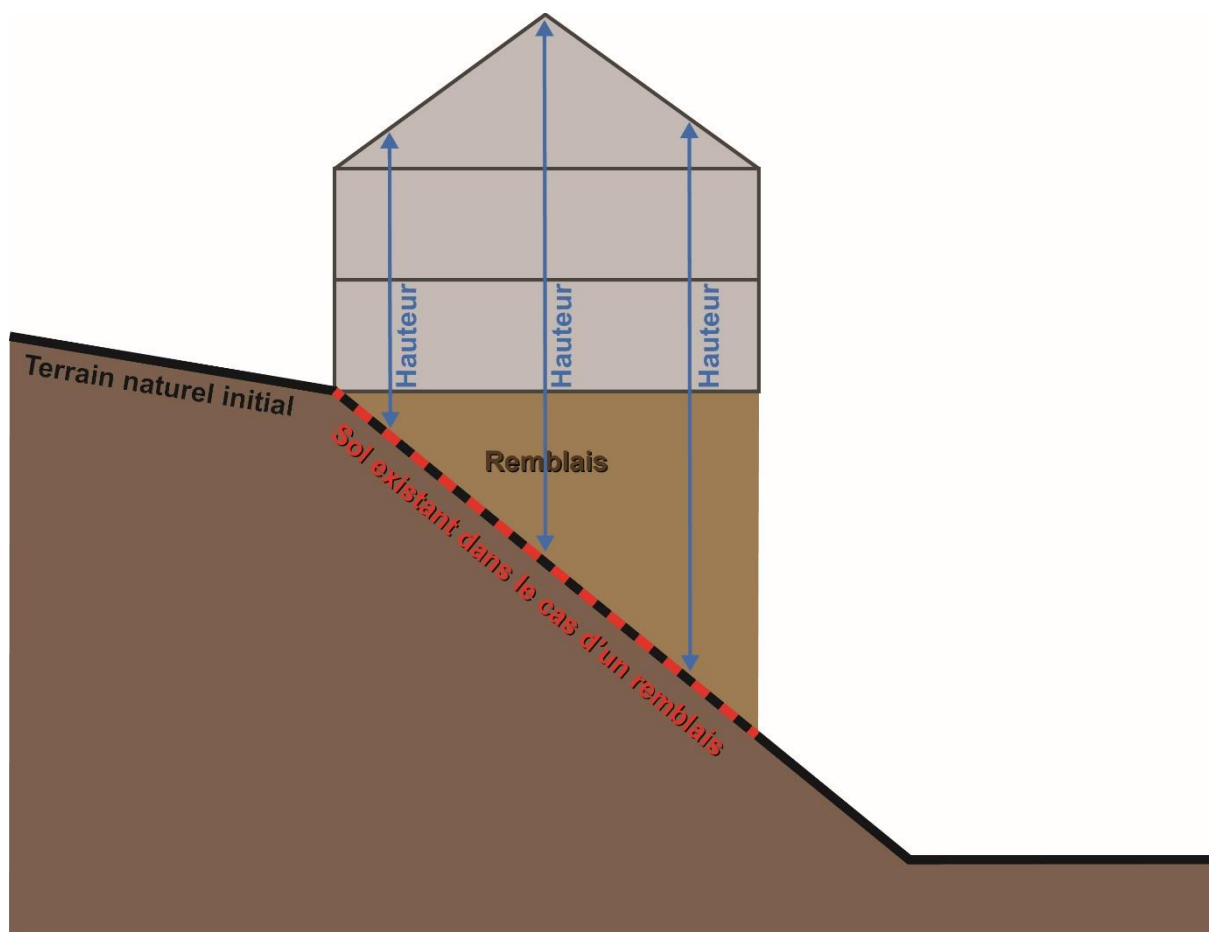
Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;





- 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 défini 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.

**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.

**Marquise :** auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

**Modénature :** profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

**Ordonnancement :** c'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

**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).

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

**Surface de plancher :** 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.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### Ua — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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.

#### Ua — 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 ;
- les cinémas ;
- l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

#### Ua — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU. L'emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne peut dépasser 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres.

Les constructions destinées à l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Ua — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Ua — VOLUMÉTRIE 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 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 3,00 m de celui-ci.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

Non réglementé, à l'exception de l'emprise au sol des annexes, qui est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité et de l'emprise au sol des serres, qui est limitée à 25 m<sup>2</sup>.

#### Hauteur maximale :

La hauteur des constructions devra être similaire aux constructions existantes.

Une tolérance de 0,50 m est autorisée pour une amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,60 m à l'égout du toit sur les limites de l'unité foncière.

#### Volume des constructions :

Les volumes devront être similaires aux constructions existantes.

### Ua — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants.

#### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades devront avoir un aspect similaire aux constructions existantes dans la zone Ua.

Les annexes sont autorisées en aspect bois.

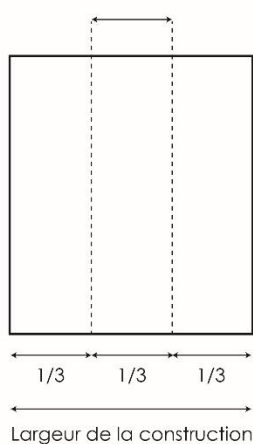
Les menuiseries et balcons devront être en harmonie avec les façades de la construction.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

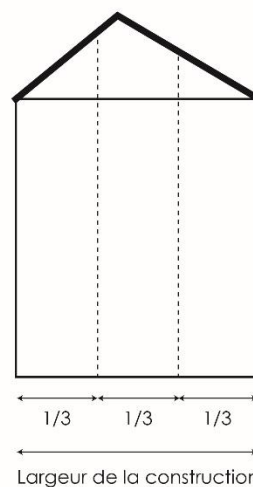
### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente des pans principaux doit être uniforme. La ligne de faîtage des constructions ne doit pas être située à moins de 1/3 de la largeur de la construction.

Zone d'implantation  
de la ligne de faîtage  
des pans principaux



Exemple d'implantation  
de ligne de faîtage  
autorisé



La pente sera comprise entre 60 % et 100 %.

Les appentis accolés à la construction principale sont autorisés avec une pente unique de 30% minimum et de 100 % maximum.

Les matériaux de couverture doivent être dans des tons de couleur brun-rouge, gris ou noire en accord avec les constructions avoisinantes.

**En zone Uaa1**, la couverture sera dans des tons gris clair.

### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures devront être composées soit d'un dispositif à clairevoie soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

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

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les citernes non enterrées doivent être masquées par des rideaux de végétation.

### **Ua — STATIONNEMENT**

#### **Stationnement automobile :**

(cf. Dispositions générales).

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

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

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface entamée accueillant du public. Pour la réhabilitation et le changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

#### **Stationnement des vélos :**

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il est imposé deux places de vélo (dimension 1,00 m x 2,00 m) par logement/hébergement, pouvant être regroupé sous la forme d'un local à vélo collectif. Dans ce cas, un abattement de 50 % est possible. Pour la réhabilitation et le changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est imposé une place de vélo (dimension 1,00 x 2,00 m) par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## **SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Ua — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé (cf. dispositions générales).

## Ua — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

(cf. dispositions générales).

### 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

#### **Dans la zone Ua, à l'exception des sous-zones Ua1 et Uaa1 :**

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

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

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

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

#### **Dans les sous-zones Ua1 et Uaa1 :**

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

#### 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 et dans le respect des risques naturels existants sur le territoire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

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

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses),

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### Ub — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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.

#### Ub — 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'artisanat et le commerce de détail ;
- les cinémas ;
- l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

#### Ub — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU. L'emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne peut dépasser 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres.

Les habitations sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

- pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (permis d'aménager valant lotissement et permis de construire valant division parcellaire), tout projet devra être conçu sur la base de 1 logement par tranche de 600 m<sup>2</sup> (complète ou entamée) de surface de terrain de l'opération, déduction faite des surfaces de terrain des lots déjà bâtis et des voiries et espaces communs. Dans ces cas, le plan de composition d'ensemble (permis d'aménager valant lotissement) ou le projet architectural (permis de construire valant division parcellaire) devra préciser le nombre de logements par lot ;

- pour les déclarations préalables valant division et ayant pour objet la construction de maisons individuelles, chaque lot non bâti devra avoir une surface maximum de terrain de 600 m<sup>2</sup> ;
- dans les autres cas et uniquement pour les unités foncières non bâties, les constructions à usage de maison individuelle seront réalisées à hauteur de 1 logement par tranche de 600 m<sup>2</sup> (complète ou entamée) d'unité foncière.

## Ub — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Ub — VOLUMÉTRIE 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 :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des limites de l'unité foncière (alignement et limites séparatives) sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30 % de l'unité foncière.

Les constructions annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe.

L'emprise au sol des serres est limitée à 25 m<sup>2</sup>.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 10,00 m au faîtage.

Une tolérance de 0,50 m est autorisée pour une amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,60 m à l'égout du toit sur les limites de l'unité foncière.

#### Volume des constructions :

Les volumes devront être similaires aux constructions existantes.



## Ub — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades devront avoir un aspect similaire aux constructions existantes sur la zone.

L'aspect bois est autorisé.

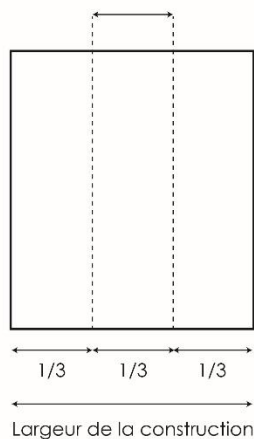
Les menuiseries et balcons devront être en harmonie avec les façades de la construction.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

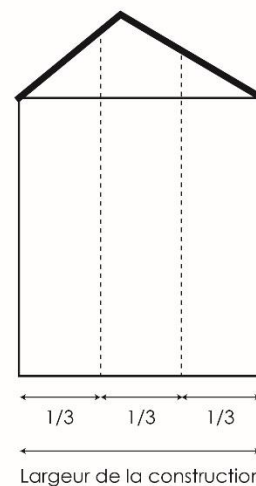
### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente des pans principaux doit être uniforme. La ligne de faitage des constructions ne doit pas être située à moins de 1/3 de la largeur de la construction.

Zone d'implantation  
de la ligne de faitage  
des pans principaux



Exemple d'implantation  
de ligne de faitage  
autorisé



La pente sera comprise entre 60 % et 100 %.

Les appentis accolés à la construction principale sont autorisés avec une pente unique de 30% minimum et de 100 % maximum.

Les matériaux de couverture doivent être dans des tons de couleur brun-rouge, gris ou noire en accord avec les constructions avoisinantes.

### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures devront être composées soit d'un dispositif à clairevoie soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

### Insertion et qualité environnementale des constructions.

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

## **Ub – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les citernes non enterrées doivent être masquées par des rideaux de végétation.

## **Ub — STATIONNEMENT**

### ➤ Stationnement automobile :

(cf. Dispositions générales).

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

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

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à usage, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface entamée accueillant du public. Pour la réhabilitation et le changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

### ➤ Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il est imposé deux places de vélo (dimension 1,00 m x 2,00 m) par logement/hébergement, pouvant être regroupé sous la forme d'un local à vélo collectif. Dans ce cas, un abattement de 50 % est possible. Pour la réhabilitation et le changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est imposé une place de vélo (dimension 1,00 x 2,00 m) par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Ub — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé (cf. dispositions générales).

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

### Ub — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

(cf. dispositions générales.)

#### 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

##### **Dans la zone Ub, à l'exception des sous-zones Ub1 :**

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

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

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

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

##### **Dans les sous-zones Ub1 :**

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

##### 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 et dans le respect des risques naturels existants sur le territoire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront

être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

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

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

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

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

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

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses),

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ucamp

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### Ucamp - 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.

#### Ucamp - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'habitation ;
- l'artisanat et commerce de détail ;
- la restauration ;
- le commerce de gros ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

Seuls 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 hébergements hôteliers et touristiques uniquement sous la forme d'habitations légères de loisirs et de caravanes, ainsi que leurs activités liées (équipements sportifs ou de loisirs, commerce, restauration, etc.) et un logement de fonction limité à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Ucamp - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

### **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

## **Ucamp - 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 :**

Les constructions doivent s'implanter à 3,00 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra excéder 15 % de la zone.

L'emprise au sol des serres est limitée à 25 m<sup>2</sup>.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale est fixée à 9,00 m 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 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de reprise de la toiture ou des planchers.

### **Volume des constructions :**

Non réglementé.

## **Ucamp - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants.

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

### Caractéristiques des clôtures :

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : la hauteur est limitée à 2,00 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois devant être doublé d'une haie libre bocagère.

### Insertion et qualité environnementale des constructions.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

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

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

Il est imposé au moins 70 % d'espaces libres végétalisés ou plantés par unité foncière.

## **Ucamp - STATIONNEMENT**

(cf. Dispositions générales).

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

Les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

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

## **Ucamp - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (cf. dispositions générales).

## **Ucamp - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(cf. dispositions générales).

### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### Assainissement des eaux usées

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

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

### Gestion des eaux pluviales

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses),

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.



## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U†

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### U† — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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.

#### U† — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- 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 ;
- les cinémas ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### U† — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous conditions :

- de constituer des 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...) ;

#### U† — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### U1 — VOLUMÉTRIE 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 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m de la RD 18.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m des limites de l'unité foncière (alignement et limites séparatives) sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 % de l'unité foncière.

Les constructions annexes sont limitées à 15% de l'emprise de la construction principale.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 6,00 m au faîtage.

Une tolérance de 0,50 m est autorisée pour une amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 2,60 m à l'égout du toit sur les limites de l'unité foncière.

#### Volume des constructions :

Les volumes devront être similaires aux constructions existantes.

### U1 — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

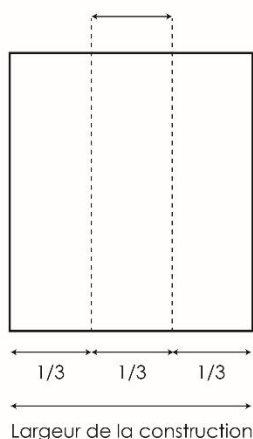
#### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades devront avoir un aspect bois et devront être similaires aux constructions existantes sur la zone.

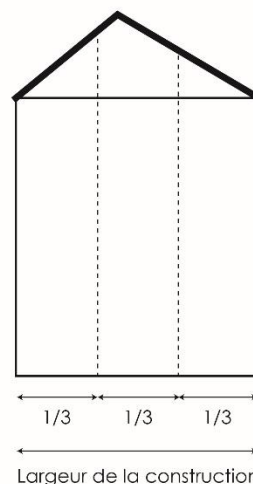
### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente des pans principaux doit être uniforme. La ligne de faîtage des constructions ne doit pas être située à moins de 1/3 de la largeur de la construction.

Zone d'implantation  
de la ligne de faîtage  
des pans principaux



Exemple d'implantation  
de ligne de faîtage  
autorisé



La pente sera comprise entre 60 % et 100 %.

Les appentis accolés à la construction principale sont autorisés avec une pente unique de 30 % minimum et de 100 % maximum.

Les matériaux de couverture devront être similaires à ceux des constructions environnantes et dans des tons de couleur brun-rouge

### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures devront être composées d'un dispositif à clairevoie.

À l'alignement, il est autorisé un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un dispositif à claire voie.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

### Insertion et qualité environnementale des constructions.

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

## **U1 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYASGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les citernes non enterrées doivent être masquées par des rideaux de végétation.

## U† — STATIONNEMENT

(cf. dispositions générales.)

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

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

## SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### U† — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé (cf. dispositions générales).

### U† — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

(Cf. dispositions générales.)

#### 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

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

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

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

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

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

##### 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 et dans le respect des risques naturels existants sur le territoire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

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

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

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

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

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

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses),

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.



## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uta

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### Uta — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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.

#### Uta — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'habitation ;
- 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 ;
- les cinémas ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Uta — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les destinations non interdites sont autorisées à condition :

- de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation (n° 1) ;
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, d'être uniquement réalisée sous la forme d'habitations légères de loisirs.

#### Uta — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Ufa — VOLUMÉTRIE 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 :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 m des limites de l'unité foncière (alignement et limites séparatives).

#### Emprise au sol maximale :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 6,00 m au faîtage.

Une tolérance de 0,50 m est autorisée pour une amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

#### Volume des constructions :

Non réglementé.

### Ufa — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

#### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades devront avoir un aspect bois et devront être similaires aux constructions existantes à proximité.

#### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum.

#### Caractéristiques des clôtures :



Les clôtures devront être composées d'un dispositif à.

À l'alignement, il est autorisé un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un dispositif à claire voie.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

## **Uta – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYASGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les citernes non enterrées doivent être masquées par des rideaux de végétation.

### **Uta — STATIONNEMENT**

(cf. dispositions générales).

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

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée minimum.

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

Le stationnement devra être mutualisé au sein du périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

## **SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **Uta — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé (cf. dispositions générales)

### **Uta — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

(cf. dispositions générales).

#### 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

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

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

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

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

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

### 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 et dans le respect des risques naturels existants sur le territoire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

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

## Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

## Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;

- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses),

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.



## CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Utb

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### Utb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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.

#### Utb — 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 ;
- les cinémas ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Utb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Sans objet.

#### Utb — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### Utb — VOLUMÉTRIE 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 :

Les constructions peuvent s'implanter librement.

#### Emprise au sol maximale :

Non réglementée.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 16,00 m au faitage.

Une tolérance de 0,50 m est autorisée pour une amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants.

#### Volume des constructions :

Non réglementé.

### Utb — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

#### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades devront avoir un aspect similaire aux constructions existantes sur la zone.

L'aspect bois est autorisé.

#### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront à deux pans minimum. La pente sera comprise entre 60 % et 100 %.

Les appentis accolés à la construction principale sont autorisés avec une pente unique de 30% minimum et de 100 % maximum.

La couverture doit être dans des tons de couleur brun-rouge ou gris.

### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures devront être composées soit d'un dispositif à clairevoie soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un dispositif à clairevoie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

## **Utb – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYASGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les citernes non enterrées doivent être masquées par des rideaux de végétation.

## **Utb — STATIONNEMENT**

### Stationnement automobile :

(cf. dispositions générales).

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

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

### Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, il est imposé deux places de vélo (dimension 1,00 m x 2,00 m) par logement/hébergement, pouvant être regroupé sous la forme d'un local à vélo collectif. Dans ce cas, un abattement de 50 % est possible. Pour la réhabilitation et le changement de destination, aucune place n'est exigée.

## **SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **Utb — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé (cf. dispositions générales)

## UtB — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

(cf. dispositions générales).

### 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

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

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

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

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

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

#### 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 et dans le respect des risques naturels existants sur le territoire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel sans porter préjudice aux fonds voisins.

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de



vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

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

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses),

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les fourreaux d'attente nécessaires à sa mise en service. Ces fourreaux devront pouvoir permettre l'installation de la fibre optique lors du raccordement à celle-ci.



## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

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

#### 2AU — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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.

#### 2AU — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans l'attente d'une modification/révision du plan local d'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite.

#### 2AU — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les constructions sont autorisées suite à une modification du PLU.

#### 2AU — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

### SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### 2AU — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **2AU — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non réglementé.

## **2AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **2AU — STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **2AU — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé.

## **2AU — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : A

*NB* : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

#### A - 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.

#### A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations forestières ;
- l'hébergement ;
- le commerce et les activités de service ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Sont autorisées sous 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 :

- les exploitations agricoles, y compris :
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans la limite de deux unités par exploitation entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale ;
  - les constructions à usage de logement 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 de logements ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe de logements existants :
  - les extensions, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - les annexes aux logements existants :
    - dans la limite de 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;
    - sous conditions que emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
  - dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
  - sous la forme d'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 des constructions repérées 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 ;

## A - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### A - 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 20,00 m par rapport à l'habitation.

Les constructions doivent s'implanter à 5,00 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

#### Emprise au sol maximale :

Pour l'extension **des logements existants**, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> supplémentaires entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale. Les annexes ne peuvent dépasser 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et au plus 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Les piscines ne devront pas excéder 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé.

#### Hauteur maximale :

Une tolérance de 0,50 m 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 bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...)** : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faitage.

**Pour les autres constructions** : la hauteur maximale est fixée à 10,00 m, 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.

#### Volume des constructions :

Non réglementé.

## **A - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

#### Caractéristiques architecturales des façades :

Nonobstant les paragraphes suivants, les extensions et annexes de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Les serres sont autorisées nonobstant les paragraphes suivants.

L'aspect bois est autorisé.

**Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (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 enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### **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 et des toitures 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.

### **Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) nécessaires au pastoralisme :**

- les toitures dôme sont autorisées (y compris les serres) ;
- la pente minimale de la toiture sera de 30 % (hors dôme) ;
- Les toitures seront composées de 2 pans identiques (hors dôme).

### **Caractéristiques des clôtures :**

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : la hauteur est limitée à 1,50 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

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

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

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

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

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager avec plantation d'arbres ou d'arbustes en cépée d'essences locales.

## **A - STATIONNEMENT**

### **Stationnement automobile :**

(cf. dispositions générales).

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

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

### Stationnement des vélos :

Pour les nouvelles constructions à destination de logement, il est imposé deux places de vélo (dimension 1 m X 2m) par logement, pouvant être regroupé sous la forme d'un local à vélo collectif. Dans ce cas, un abattement de 50 % est possible. Pour la réhabilitation et le changement de destination, aucune place n'est exigée.

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

### **A - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (cf. dispositions générales).

### **A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(cf. dispositions générales.)

#### 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. En cas d'utilisation d'une source privée, il est rappelé qu'il est obligatoire :

- de déclarer cette ressource à la mairie ;
- pour les lieux recevant du public, d'obtenir une autorisation préfectorale d'usage préalablement à l'ouverture du lieu et de mettre en place un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau à la charge de l'exploitant de la structure.

#### Assainissement des eaux usées

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

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

#### Gestion des eaux pluviales

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

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

#### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES Ap

*NB* : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

#### Ap - 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.

#### Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations forestières ;
- le commerce et les activités de service ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Sont autorisées sous 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 :

- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe de logements existants :
  - les extensions, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - les annexes aux logements existants :
    - dans la limite de 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;
    - sous conditions que emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
  - dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée (exemple : extension du cimetière, de la STEP...);
  - sous la forme d'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 des constructions repérées 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 ;
- les exploitations agricoles, uniquement sous la forme de serres de culture à vocation horticole ou maraichère, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction et de 6 m de hauteur, et dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

## Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 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 :

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

#### Hauteur maximale :

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

La hauteur maximale est fixée à 10,00 m pour les bâtiments à usage d'habitation 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 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

#### Emprise au sol :

Pour l'extension **des habitations existantes**, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> supplémentaires entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale. Les annexes ne peuvent dépasser 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et au plus 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Les piscines ne devront pas excéder 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol des serres agricoles est limitée à 500 m<sup>2</sup> par unité de travail humain.

#### Volume des constructions :

Non réglementé.

### **Ap - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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 toitures par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les serres sont autorisées.

#### 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 façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les serres sont autorisées.

#### Caractéristiques des clôtures :

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : la hauteur est limitée à 1,50 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

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

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

## **Ap - STATIONNEMENT**

(cf. dispositions générales).

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

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

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

### **Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (cf. dispositions générales).

### **Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(cf. dispositions générales).

#### 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. En cas d'utilisation d'une source privée, il est rappelé qu'il est obligatoire :

- de déclarer cette ressource à la mairie ;
- pour les lieux recevant du public, d'obtenir une autorisation préfectorale d'usage préalablement à l'ouverture du lieu et de mettre en place un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau à la charge de l'exploitant de la structure.

#### Assainissement des eaux usées

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

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

#### Gestion des eaux pluviales

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

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

#### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.



## TITRE 5

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : N

**NB** : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

#### N - 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.

#### N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les hébergements ;
- le commerce et les activités de service ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

Sont autorisées sous 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 :

- les exploitations forestières ;
- les exploitations agricoles sous condition d'être liées au pastoralisme ;
- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe de logements existants :
  - les extensions, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - les annexes aux logements existants :
    - dans la limite de 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;
    - sous conditions que emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut

dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
  - dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
  - sous la forme d'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 des constructions repérées 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

Sans objet.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 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 :

Les bassins de piscines et les annexes seront implantés à une distance maximale de 20,00 m par rapport à l'habitation.

Les constructions doivent s'implanter à 5,00 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

#### Hauteur maximale :

La hauteur maximale est fixée à 10 m 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 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de reprise de la toiture ou des planchers.



### Emprise au sol :

Pour l'extension **des habitations existantes**, l'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> supplémentaire entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale. Les annexes ne peuvent dépasser 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée et au plus 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe. Les piscines ne devront pas excéder 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les serres non agricoles sont autorisées dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé

### Volume des constructions :

Non réglementé.

## **N - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

### Caractéristiques architecturales des façades :

Nonobstant les paragraphes suivants, les extensions et annexes de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

L'aspect bois est autorisé.

### **Pour les bâtiments techniques des exploitations forestières et des exploitations agricoles (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 enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### **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 et des toitures 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.

### **Pour les bâtiments techniques des exploitations forestières et des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...) :**

- les toitures dôme sont autorisées (y compris les serres) ;

- la pente minimale de la toiture sera de 30 % (hors dôme).
- Les toitures seront composées de 2 pans identiques (hors dôme).

### Caractéristiques des clôtures :

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : la hauteur est limitée à 1,50 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

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

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

## **N - STATIONNEMENT**

(cf. dispositions générales.)

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

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

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

## **N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (cf. dispositions générales).

## **N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(cf. dispositions générales.)

### 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. En cas d'utilisation d'une source privée, il est rappelé qu'il est obligatoire :

- de déclarer cette ressource à la mairie ;

- pour les lieux recevant du public, d'obtenir une autorisation préfectorale d'usage préalablement à l'ouverture du lieu et de mettre en place un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau à la charge de l'exploitant de la structure.

### Assainissement des eaux usées

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire.

### Gestion des eaux pluviales

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : Ns

*NB* : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

#### Ns - 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.

#### Ns - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- le commerce et les activités de service ;
- les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

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

Sont autorisées :

- les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ou s'ils sont nécessaires à la pratique du ski ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture ;
- 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 des constructions repérées 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.

## Ns - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

### SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

## Ns - 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 :

Les constructions doivent s'implanter à 5 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale est fixée à 12,00 m 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 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de reprise de la toiture ou des planchers.

### Emprise au sol :

Non réglementé.

### Volume des constructions :

Non réglementé.

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

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

### Caractéristiques architecturales des façades :

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

### Caractéristiques des clôtures :

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes : la hauteur est limitée à 1,50 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois pouvant être doublé d'une haie libre bocagère.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

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

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

## **Ns - STATIONNEMENT**

Sans objet (cf. dispositions générales).

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

## **Ns - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Sans objet (cf. dispositions générales).

## **Ns - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

(cf. dispositions générales).

### 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. En cas d'utilisation d'une source privée, il est rappelé qu'il est obligatoire :

- de déclarer cette ressource à la mairie ;
- pour les lieux recevant du public, d'obtenir une autorisation préfectorale d'usage préalablement à l'ouverture du lieu et de mettre en place un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau à la charge de l'exploitant de la structure.

### Assainissement des eaux usées

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

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

### **Gestion des eaux pluviales**

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.