

DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

COMMUNE DE BARRAS (04380)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1. REGLEMENT ECRIT

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

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





SOMMAIRE





Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 – Division du territoire en zones	9
ARTICLE 2 – Dispositions particulières	11
2.1. Adaptations techniques	11
2.2. Adaptations mineures.....	11
2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre	11
2.4. Implantation des constructions	11
2.5. Desserte par les réseaux.....	11
2.6. Assainissement	12
2.7. Clôtures	12
2.8. Risques naturels.....	12
2.9. Défense incendie.....	12
2.10. Antennes	12
2.11. Création d'accès sur la voie publique	12
2.12. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation	13
2.13. Voirie départementale	13
2.14. Stationnement	13
2.15. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation/mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)	13
2.16. Ouvrages publics de transport d'électricité.....	13
2.17. Gestion des substances toxiques ou dangereuses	13
2.18. Eclairage extérieur.....	14
2.19. Réciprocité avec les bâtiments agricoles.....	14
2.20. Réglementation applicable aux ruines.....	14
2.21. Préservation de l'environnement (zone humide)	15
2.22. Protection paysagère.....	15
2.23. Emplacements réservés	15
2.24. Bâtiments autorisés à changer de destination	15
Article 3 — Définitions.....	19
ARTICLE 4 – Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	25
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	27



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa	43
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	65
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	67



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – Division du territoire en zones

La commune de Barras 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 zones urbaines équipées et agglomérées des deux hameaux de la commune, Les Beauduns et le village de Barras ;
- La zone Ub correspondant à une zone de développement de l'urbanisation en continuité du hameau existant des Beauduns et dont une partie est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2

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

- **La zone 1AUa** située au village et qui est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;
- **La zone 1AUB** située au nord des Beauduns et qui est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

III - Les zones agricoles, dites A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. Ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone. Y sont, par ailleurs, autorisées les extensions limitées des habitations existantes.

III – Les zones naturelles, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Y sont uniquement autorisées constructions nécessaires à l'exploitation agricole, des exploitations forestières et les services publics et d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés. Y sont, par ailleurs, autorisées les extensions limitées des habitations existantes.

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

- 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 ;
- Des protections paysagères ;
- Des protections écologiques de protection des zones humides ;
- Des bâtiments pouvant changer de destination.

Les périmètres des OAP n°1 et n°2 sont également donnés à titre indicatif.





ARTICLE 2 – Dispositions particulières

2.1. Adaptations techniques

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. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

2.3. 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.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que ce dernier ait été édifié en toute légalité.

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

2.4. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0,50 m. Dans ce cas le retrait est calculé soit à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture, soit en tout point de la construction.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

2.5. Desserte par les réseaux

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

2.6. Assainissement

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

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

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

2.7. 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.

2.8. Risques naturels

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 15 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et à 20 mètres du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone. Dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges sans toutefois être inférieures à 10 mètres (étude d'expertise hydraulique et de risque).

2.9. 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.

2.10. Antennes

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

2.11. Création d'accès sur la voie publique

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

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

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser



et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Sur les routes départementales, l'accès est soumis à autorisation du Conseil Départemental.

2.12. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

2.13. Voirie départementale

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

2.14. Stationnement

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.

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

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

2.16. Ouvrages publics de transport d'électricité

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

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

2.17. 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'Etat 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.

2.18. Eclairage extérieur

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

2.19. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

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

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

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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

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

2.20. Réglementation applicable aux ruines

Article L. 111-15 du code de l'urbanisme :

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

Article L. 111-23 du code de l'urbanisme :

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

2.21. Préservation de l'environnement (zone humide)

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, et concernant la protection des zones humides, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques.

2.22. Protection paysagère

Sur le secteur tramé pour des motifs d'ordre paysager reporté sur le plan de zonage du présent PLU, et concernant la protection d'un jardin accolé à une Chapelle, aucune construction n'est autorisée.

2.23. Emplacements réservés

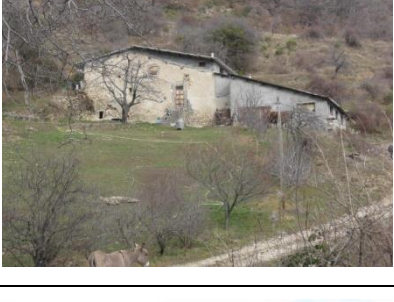
Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Elargissement de voie	Commune de Barras	399 m²
ER n°2	Création d'une voie d'accès	Commune de Barras	673 m²
ER n°3	Elargissement et création de voie	Commune de Barras	239 m²
ER n°4	Création d'un parking	Commune de Barras	320 m²
ER n°5	Améliorations des champs de visibilité sur la RD17	Conseil Départemental 04	1239 m²
ER n°6	Améliorations des champs de visibilité sur la RD17	Conseil Départemental 04	197 m²

2.24. Bâtiments autorisés à changer de destination

17 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination :

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	C1	A363	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

	C2	A49	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être préservé.
	C3	A239	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être préservé.
	C4	A246 et 308	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être uniformisé selon la partie en pierre apparente et tuiles canal.
	C5	A28	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C6	A310 et A 357	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

	C7	A120 et A353	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C8	A120 et A353	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C9	B444	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures,...) devra également être préservé.
	C10	B444 et 445	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C11	B15	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C12	B16	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le respect de la réglementation sur les ruines.



	C13	A228 et 227	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être préservé.
	C14	B118	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C15	A125	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
	C16	C539	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être préservé.
	C17	B419	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être préservé.
	C18	C91	Le changement de destination est autorisé pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique et uniquement dans le volume existant au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. L'aspect extérieur de la construction (matériaux de façade et des toitures, menuiseries, formes des toitures, rythmes des ouvertures,...) devra également être préservé.

Article 3 — Définitions

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



Hauteur d'une construction :

La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade du bâtiment entre tout point du sol existant et l'égout du toit. Par sol existant, il faut considérer :

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

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

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

Annexe

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

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

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

Espaces verts :

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

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

Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

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



ARTICLE 4 – Précisions 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 destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

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

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

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





TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

Ua — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans 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 de la zone Ua :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;
- industrie ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

Ua — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- Artisanat et commerce de détail à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Ua — MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua — VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Nonobstant le paragraphe précédent, dans le cas d'une construction existante située à moins de 3,00 m de l'alignement, cet alignement pourra être préservé pour une extension, dans le prolongement du nu des façades existantes.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

En cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est de 200 m².

Nonobstant le paragraphe précédent, en cas d'opération de démolition/reconstruction, l'emprise au sol existante pourra être maintenue.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions est fixée à 8,00 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

Lors d'opération de démolition/reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

Le survol du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1,00 m avec une hauteur minimale par rapport au domaine public (terrain naturel) de 3,50 m.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Ua — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons/abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Caractéristiques architecturales des toitures

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans sauf pour les constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU qui pourront conserver la forme de toiture existante au moment de l'approbation du PLU.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors qu'elles améliorent la performance énergétique de la construction.



Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 40 % maximum.

Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuile canal, romanes ou similaires.

Les génoises existantes sont à préserver.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Si elles sont installées, elles seront composées :

- En limite de domaine public : d'un mur bahut de 0,60 m, en pierre, parement pierre ou en enduit (beige ou ocre en adéquation avec les constructions), associé à un grillage ou à une clôture aspect bois. L'ensemble doit être inférieur à 1,50 m de hauteur. L'ensemble sera doublé d'une haie. Les brises vues sont interdits.
- Sur les limites séparatives : la hauteur est limitée à 1,50 m. Les types de clôtures ne sont quant à elle pas réglementées.

Les murs libres sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) pour les constructions neuves ou rénovations.

Pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, ils pourront se superposer à la pente du toit.

Pour les constructions existantes avec une toiture majoritairement exposée est/ouest il est autorisé l'implantation de panneaux solaires au sol.

Ua — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 40 % d'espaces verts sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

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

Ua — STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et une profondeur minimum de 5,00 m. Les stationnements en enfilade sont limités à 2 places. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places par logement ;
- dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée entamée.

Pour les constructions à usage **d'artisanat et de commerce de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage **les centres de congrès et d'exposition**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée avec une place minimum.

Pour **les autres constructions**, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Stationnement des vélos

La place de stationnement doit être au moins de 2 m² par deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, pouvant se limiter à 3 places par construction.



SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, lorsque que cela est techniquement possible, il est imposé une largeur minimale de 5,00 m pour les voies en double sens et de 3,50 m pour les voies en sens unique.

Lorsque cela est techniquement possible, les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Ua — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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



Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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





CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

Ub — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans 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 de la zone Ub :

- artisanat et commerce de détail ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- restauration ;
- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;
- industrie ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- cinéma ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

Ub — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone Ub concernée par l'OAP n°2, les destinations de construction suivantes ne sont autorisées qu'à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit au minimum de 12 logements par hectare, et que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 :

- habitation ;



- hébergement hôtelier et touristique ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau.

Ub — MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub — VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1,50 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Pour les limites séparatives, dans le cas général, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5,00 m.

En limite des zones Ua et Ub, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage ($D \geq H$) avec un minimum de 5,00 m.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est de 200 m².

Nonobstant le paragraphe précédent, en cas d'opération de démolition/reconstruction, l'emprise au sol existante pourra être maintenue.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Ub — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons/abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Caractéristiques architecturales des toitures

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors qu'elles améliorent la performance énergétique de la construction.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 40 % maximum.

Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuile canal, romanes ou similaires.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Si elles sont installées, elles seront composées :

- En limite de domaine public : d'un mur bahut de 0,60 m, en pierre, parement pierre ou en enduit (beige ou ocre en adéquation avec les constructions), associé à un grillage ou à une clôture aspect bois. L'ensemble doit être inférieur à 1,50 m de hauteur. L'ensemble sera doublé d'une haie. Les brises vues sont interdits.
- Sur les limites séparatives : la hauteur est limitée à 1,50 m. Les types de clôtures ne sont quant à elle pas réglementées.

Les murs libres sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

Ub — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 40 % d'espaces verts sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

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

Ub — STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et une profondeur minimum de 5,00 m. Les stationnements en enfilade sont limités à 2 places. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places par logement.



Pour les constructions de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

Stationnement des vélos

La place de stationnement doit être au moins de 2 m² par deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, pouvant se limiter à 3 places par construction.

SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5,00 m pour les voies en double sens et de 3,50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

Ub — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat



compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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



TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

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

1AUa — 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 (**ici, aucune**).

1AUa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone 1AUa :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;
- industrie ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

1AUa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AUa, les destinations de construction suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit au minimum de 12 logements par hectare que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, et de se réaliser au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- habitation ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;



- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- artisanat et commerce de détail **avec la condition supplémentaire d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.**

1AUa — MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa — VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance d'au moins 3,00 m des limites séparatives.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est de 200 m².

Hauteur maximale

La hauteur des constructions est fixée à 8,00 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.



L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

1AUa — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons/abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Caractéristiques architecturales des toitures

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors qu'elles améliorent la performance énergétique de la construction.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 40 % maximum.

Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuile canal, romanes ou similaires.

Les génoises existantes sont à préserver.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Si elles sont installées, elles seront composées :

- En limite de domaine public : d'un mur bahut de 0,60 m, en pierre, parement pierre ou en enduit (beige ou ocre en adéquation avec les constructions), associé à un grillage ou à une clôture aspect bois. L'ensemble doit être inférieur à 1,50 m de hauteur. L'ensemble sera doublé d'une haie. Les brises vues sont interdits.
- Sur les limites séparatives : la hauteur est limitée à 1,50 m. Les types de clôtures ne sont quant à elle pas réglementées.

Les murs libres sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) pour les constructions neuves ou rénovations.

1AUa — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 40 % d'espaces verts sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

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

1AUa — STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et une profondeur minimum de 5,00 m. Les stationnements en enfilade sont limités à 2 places. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :



- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places par logement ;
- dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée entamée.

Pour les constructions à usage **d'artisanat et de commerce de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage **les centres de congrès et d'exposition**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée avec une place minimum.

Pour **les autres constructions**, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Stationnement des vélos

La place de stationnement doit être au moins de 2 m² par deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, pouvant se limiter à 3 places par construction.

SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUa — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, lorsque que cela est techniquement possible, il est imposé une largeur minimale de 5,00 m pour les voies en double sens et de 3,50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.



1AUa — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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



CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb

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

1AUb — 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 (**ici, aucune**).

1AUb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone 1AUb :

- artisanat et commerce de détail ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- restauration ;
- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;
- industrie ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- cinéma ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

1AUb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AUb, les destinations de construction suivantes sont autorisées à condition que la densité minimale de logements sur la zone soit au minimum de 12 logements par hectare, que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, et de se réaliser au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- habitation ;



- hébergement hôtelier et touristique ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau.

1AUb — MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUb — VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 1,50 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Pour les limites séparatives, dans le cas général, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5,00 m.

En limite des zones Ua et 1AUb, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage ($D \geq H$) avec un minimum de 5,00 m.

Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale est de 200 m².

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

1AUb — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons/abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Caractéristiques architecturales des toitures

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors qu'elles améliorent la performance énergétique de la construction.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 40 % maximum.

Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuile canal, romanes ou similaires.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Si elles sont installées, elles seront composées :



- En limite de domaine public : d'un mur bahut de 0,60 m, en pierre, parement pierre ou en enduit (beige ou ocre en adéquation avec les constructions), associé à un grillage ou à une clôture aspect bois. L'ensemble doit être inférieur à 1,50 m de hauteur. L'ensemble sera doublé d'une haie. Les brises vues sont interdits.
- Sur les limites séparatives : la hauteur est limitée à 1,50 m. Les types de clôtures ne sont quant à elle pas réglementées.

Les murs libres sont interdits.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

1Aub — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 40 % d'espaces verts sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

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

1Aub — STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,50 m et une profondeur minimum de 5,00 m. Les stationnements en enfilade sont limités à 2 places. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée recevant du public.



Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher d'hébergement avec un minimum d'une place par logement.

Stationnement des vélos

La place de stationnement doit être au moins de 2 m² par deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, pouvant se limiter à 3 places par construction.

SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUb — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de 5,00 m pour les voies en double sens et de 3,50 m pour les voies en sens unique.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

1AUb — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

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.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.



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. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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 sur l'ensemble de la zone A :

- exploitations forestières ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- habitations permanentes démontables ;
- centres de congrès et d'exposition ;
- cinéma ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- bureau ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.



A – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'extension et les annexes aux habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble des constructions (c'est-à-dire extension + habitation existante + annexe(s)) une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale. Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres, calculée mur à mur, par rapport au bâtiment principal ;
- la réalisation d'une piscine de moins de 50 m² d'emprise au sol située à moins de 20,00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 250 m² de Surface de Plancher ;
- les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques...) ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
- les changements de destination de 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 URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A — VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes.

Pour les limites séparatives, dans le cas général, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5,00 m.

En limite des zones Ua et Ub, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage ($D \geq H$) avec un minimum de 5,00 m sauf pour les bâtiments d'élevage ou le recul imposé est de 100,00 m minimum par rapport aux limites des zones Ua et Ub.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

Emprise au sol maximale

Pour les constructions à usage d'habitation, liées ou non à une activité agricole, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité, l'emprise au sol est limitée à 250 m².

Hauteur maximale

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...), la hauteur maximale est fixée à 10,00 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 8 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

Volume des constructions

Pour les constructions autres que les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...), les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.



A — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades

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

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades devront avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre.

Les cabanons/abris de jardins pourront être en bois.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

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^è 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 façades devront présenter des teintes discrètes, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites. Les aspects pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre sont autorisés, ainsi que l'aspect bois.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

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^è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Caractéristiques architecturales des toitures

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement, dans ce cas un toit mono-pan est autorisé.

Les pentes des toitures seront comprises entre 20 % et 40 % maximum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors qu'elles améliorent la performance énergétique de la construction.



Pour les constructions autres que les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage...), les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuile canal, romanes ou similaires.

Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

Pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, ils pourront se superposer à la pente du toit.

Pour les constructions existantes avec une toiture majoritairement exposée est/ouest il est autorisé l'implantation de panneaux solaires au sol.

A — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Autour des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage...) sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbustes d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

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

A — STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,00 m et une profondeur minimum de 5,00 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, y compris dans le cas d'opération de réhabilitation avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée entamée.



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

Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

A — DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

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.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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





TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES N





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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 de la zone N :

- habitation ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- habitations permanentes démontables ;
- centres de congrès et d'exposition ;
- cinéma ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- bureau ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

N – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques...) ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

N – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes.

Pour les limites séparatives, dans le cas général, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5,00 m.

En limite des zones Ua et Ub, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment au faîtage ($D \geq H$) avec un minimum de 5,00 m sauf pour les bâtiments d'élevage où le recul imposé est de 100,00 m minimum par rapport aux limites des zones Ua et Ub.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

Emprise au sol maximale

Non réglementé.



Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m au faîtage.

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

Volume des constructions

Non réglementé.

N – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades

Les façades devront présenter des teintes discrètes, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites. Les aspects pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur beige ou ocre sont autorisés, ainsi que l'aspect bois.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

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^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Caractéristiques architecturales des toitures

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement, dans ce cas un toit mono-pan est autorisé.

Les pentes des toitures seront comprises entre 20 % et 40 % maximum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dès lors qu'elles améliorent la performance énergétique de la construction.

Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le plan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

Pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, ils pourront se superposer à la pente du toit.

Pour les constructions existantes avec une toiture majoritairement exposée est/ouest il est autorisé l'implantation de panneaux solaires au sol.



N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Autour des bâtiments techniques des exploitations agricoles (bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage...) et forestières sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbuste d'essences locales.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

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

N – STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,00 m et une profondeur minimum de 5,00 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations.

Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION 3 — EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.



N – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

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.

Toutefois, et en cas de non possibilité de raccordement au réseau collectif et en l'absence de celui-ci, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve que les eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

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. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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



Infrastructures et réseaux de communications numériques

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