

**DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE**

**COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF-VAL-SAINT-DONAT (04200)**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**



**4. REGLEMENT – 4.1. Pièce écrite**

**PLU approuvé le 5 avril 2018**

**PLU mis en compatibilité le 20/09/2021**

Le Maire

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière  
1. Res la croisée des chemins  
05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)



# SOMMAIRE



SOMMAIRE.....	3
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. Les clôtures.....	12
2.8. Les risques naturels.....	12
2.9. Les risques technologiques.....	12
2.10. Défense incendie.....	12
2.11. Antennes.....	13
2.12. Création d'accès sur la voie publique.....	13
2.13. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation.....	13
2.14. Stationnement.....	13
2.15. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) 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.....	14
2.18. L'éclairage extérieur.....	14
2.19. Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication.....	14
2.20. Installations, travaux divers et citernes non enterrées.....	14
2.21. Réciprocité avec les bâtiments agricoles.....	14
2.22. Préservation de l'environnement (zone humide).....	15
2.23. Réglementation applicable aux ruines.....	15
2.24. Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151-19 du code de l'urbanisme).....	15
2.25. Les protections paysagères (L.151-19 du code de l'urbanisme).....	26
2.26. Arbres remarquables (L. 113-1 du code de l'urbanisme).....	27
2.27. Bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11 2° du code de l'urbanisme)..	28
2.28. Emplacement(s) réservé(s) (L. 151-41 du code de l'urbanisme).....	28
Article 3 – Définitions.....	29
ARTICLE 4 – Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du Code de l'Urbanisme.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	35

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua / Uj / Uja .....	37
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub / Uba / Ubb .....	45
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep.....	51
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Upv.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	61
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A / Ap .....	63
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE At / Aa .....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	79
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	81
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Npv.....	87

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES



## ARTICLE 1 - Division du territoire en zones

La commune de Châteauneuf-Val-Saint-Donat, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, 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 parties bâties anciennes de la commune, développées de manière groupée aux Chabannes. **Elle comprend deux sous-zones :**
  - **Uj** correspondant aux secteurs anciens spécifiques des Jas où la protection des caractéristiques architecturales est un enjeu supplémentaire ;
  - **Uja** soumise à l'OAP n°1, et qui assure la transition en la zone Uj et la zone Uba en conservant des caractéristiques paysagères spécifiques ;
- **La zone Ub** correspondant à aux extensions récentes de l'urbanisation. **Elle comprend deux sous-zones :**
  - **Uba** correspondant aux extensions de densité faible. Elle est en partie soumise à l'OAP n°2.
  - **Ubb** correspondant à un lotissement.
- **La zone Uep** correspondant à un secteur réservé aux équipements publics ;
- **La zone Upv** correspondant à un secteur accueillant un parc photovoltaïque ;

**II - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. Ce sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles correspondent à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ;
- **La zone Ap** où aucune construction n'est autorisées, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêts collectifs techniques ou non compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- **La zone At**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié aux activités d'hébergement touristique.
- **La zone Aa**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié aux activités artisanales.

**III - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels.

- **La zone N** correspondant à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique ;
- **La zone Npv** correspondant à un secteur dédié à l'accueil d'un parc solaire photovoltaïque sur le secteur des Marines, en continuité du parc existant.

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

- Des protections écologiques des zones humides où aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques naturels ;
- Des protections paysagères et des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- Des arbres remarquables ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- Des bâtiments pouvant changer de destination.

## **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.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, 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 ou démoli.

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 dix 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.

Dans les zones non agglomérées, les constructions devront observer un recul minimal de 15.00 m depuis l'axe des routes départementales exception faite de l'extension des constructions existantes (sous réserve du maintien du recul pré établi et de l'absence de changement de destination) ou des installations techniques de service public.

### **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. Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

## 2.8. Les risques naturels

### PPRn :

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral n°2013-330 du 1 mars 2013 sont applicables sur la commune (voir annexe 5.3.3).

### Recul par rapport aux vallons :

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 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. Les risques technologiques

La commune est traversée par une canalisation de transport d'éthylène TA. Une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (I5) est ainsi instituée sur la commune. Les prescriptions relatives à cette servitude, et aux risques induits (voir annexe 5.3.2) devront ainsi être respectées.

## 2.10. 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.

### **2.11. Antennes**

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

### **2.12. Création d'accès sur la voie publique**

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

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.

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

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

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

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

### **2.14. Stationnement**

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 PMR 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. L'éclairage extérieur**

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

### **2.19. Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication**

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés et adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructure rajoutée.

### **2.20. Installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Pour les installations, travaux divers et citernes non enterrées, des rideaux de végétation, composés d'essences locales, devront être plantés afin de masquer ces installations.

### **2.21. 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. »

## **2.22. 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.

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

## **2.23. 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.

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

### Ilots remarquables :

Pour les ilots tramés sur le plan de zonage pour des motifs culturels, historiques et architecturaux, et correspondant aux secteurs des Jas, forme urbaine traditionnelle de la commune, ainsi qu'au village (Chabannes) l'ensemble des constructions devront conserver leur ordonnancement traditionnel. Par ailleurs, les éléments architecturaux caractéristiques, à savoir, de manière non exhaustive : voutes, systèmes d'escaliers, linteaux en pierre ou en bois, tourelles, menuiseries, balcons, gardes corps, rambardes, rampes et balustrades en fer forgé,

pigeonniers, puits, calades, murets en pierres sèches, calvaires et autres éléments religieux remarquables, ..., devront être conservés et intégrés à la composition d'ensemble lors d'éventuelles réhabilitation et restauration.



#### Site remarquable :


- Sur le secteur tramé pour la protection de la voie royale (**P1**), toute restauration de la voie devra être réalisée en calade, selon la typologie historique de cette voie. Les secteurs en calade existants ne devront pas être détruits, les pierres prélevées ...
- Sur le secteur tramé pour la protection du lavoir (**P2**), le lavoir devra être préservé dans sa forme actuelle, ainsi que l'ensemble du boisement inclus dans la prescription (chemin d'accès sous couvert boisé et arbres, notamment des chênes, encadrant l'édifice).

#### Monuments / immeubles bâtis :


Le PLU de Châteauneuf-Val-Saint-Donat a identifié 47 monuments ou immeubles bâtis à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale.

#### Bergerie


Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B1	C0808	<p>Les caractéristiques d'origine de cette bergerie devront être conservées lors de réhabilitation, de restauration ou de changement de destination, notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures ...</p> <p>Les éléments spécifiques tels que les voutes intérieures, les linteaux ... devront également être préservés.</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
	B46	C0255 et C0254	<p>Les caractéristiques d'origine de cette bergerie et du cabanon pointu devront être conservées lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures ...</p> <p>Les éléments spécifiques tels que les linteaux devront également être préservés.</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>

			Les murets en pierre sèche qui complètent l'ensemble devront être conservés sous cet aspect ou remontés en respectant la typologie d'origine.
---	--	--	---




### Oratoire

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B2	C0715	Cet oratoire devra être préservé sous sa forme actuelle.



### Moulin


Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B3	C0903	Les caractéristiques d'origine du bâtiment devront être conservées lors de réhabilitation ou de restauration ou changement de destination, notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures ... Les éléments spécifiques et notamment la roue éolienne et la girouette devront également être préservés.

Ponts royaux





Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B4	Emprise publique	Les ponts royaux devront être conservés et en cas de restauration ou réhabilitation garder leur forme actuelle notamment en matière de volumes et de matériaux.
	B5	Emprise publique	
	B6	Emprise publique	




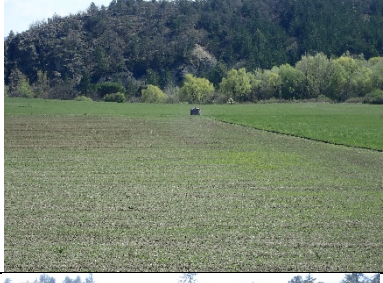


Pigeonniers





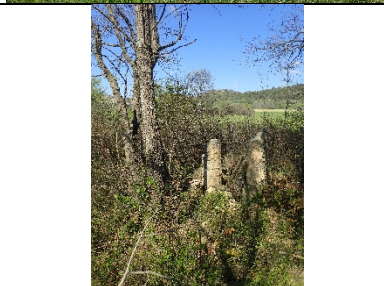

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B7	C0415	Les pigeonniers devront être préservés, à minima, comme principe d'ouverture, avec un encadrement rappelant le style d'origine.
	B8	C0611	

	B38	A0254	Les pigeonniers devront être préservés, à minima, comme principe d'ouverture, avec un encadrement rappelant le style d'origine.
---	-----	-------	---

**Puits**

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B9	C0915	<p>L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
	B10	C0479	
	B11	C0476	
	B12	C0476	

	B13	C0332	<p>L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
	B14	B0442	
	B15	B0449	
	B16	B0552	
	B17	B0355	
	B18 et B19	B0325	


	B20	B0366	
	B21	B0102	
	B22	B0964	
	B23	B0952	
	B24	B0593	
	B25	B0074	

L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...




Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.







L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...



Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.

	B26	B0553	<p>L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p> <p>L'ensemble des puits devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux, de coloris, de menuiseries, d'ouvertures ...</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du puit au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
---	-----	-------	---


### Cabanons

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B26	B0553	<p>L'ensemble des cabanons devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures ...</p> <p>Les éléments spécifiques tels que les pigeonniers, décorations, ferrures, ... devront également être préservés.</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du cabanon au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
	B27	B0494	
	B28	B0867	


	B29	B0366	<p>L'ensemble des cabanons devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures ...</p> <p>Les éléments spécifiques tels que les pigeonniers, décorations, ferrures, ... devront également être préservés.</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du cabanon au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
	B30	B0964	
	B31	B0449	
	B32	B0852	
	B33	B0107 B0108	
	B34	B0321	




	B35	B0723	L'ensemble des cabanons devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation ou de restauration notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures ...
	B36	B0723	Les éléments spécifiques tels que les pigeonniers, décorations, ferrures, ... devront également être préservés.  Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du cabanon au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.

### Souches de cheminée



Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B37	C0568	Ces souches de cheminée montées en maçonnerie, enduites et couvertes de tuiles, devront être conservées en l'état ou en cas de réhabilitation ou restauration, remontée à l'identique.


### Bories

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B39	C0827	Les bories devront être conservées ou restaurées à l'identique avec un aspect de pierre sèche.  Les bories devront être conservées ou restaurées à l'identique avec un aspect de pierre sèche.


	B40	A0101	<p>Les bories devront être conservées ou restaurées à l'identique avec un aspect de pierre sèche.</p> <p>Les bories devront être conservées ou restaurées à l'identique avec un aspect de pierre sèche.</p>
	B41	A0088	
	B42	A0061	

Autres bâtiments à préserver

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B43	B0196	<p>Ces bâtisses anciennes devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation, de restauration ou changement de destination notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures (celles-ci pourront néanmoins être adaptées en cas de changement de destination) ...</p> <p>Les éléments spécifiques tels que les pigeonniers, décorations, ... devront également être préservés.</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
	B44	B0900	

	B45	C0946 et C0437	<p>Ces bâtisses anciennes devront conserver leurs caractéristiques d'origine lors de réhabilitation, de restauration ou changement de destination notamment en matière de volumes, de matériaux des façades et des toitures, de coloris, de compositions des toitures, de menuiseries, d'ordonnancement, d'ouvertures (celles-ci pourront néanmoins être adaptées en cas de changement de destination) ... Les éléments spécifiques tels que les pigeonniers, décorations, ... devront également être préservés.</p> <p>Ces caractéristiques d'origine pourront être appréciées au regard de l'aspect du bâtiment au moment de l'approbation du PLU ou de documents historiques.</p>
---	-----	----------------	--

### Enclos en pierre sèche

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	B47	C0808	<p>Les murets en pierre sèche qui composent cet enclos devront être conservés sous cet aspect ou remontés en respectant la typologie d'origine.</p>

### **2.25. Les protections paysagères (L.151-19 du code de l'urbanisme)**



Dans les secteurs tramés dans un objectif de protection paysagère toute construction est interdite.

## 2.26. Arbres remarquables (L. 113-1 du code de l'urbanisme)

Le PLU de Châteauneuf-Val-Saint-Donat a identifié 7 arbres remarquables à préserver au titre des espaces boisés classés.

Photo	N° PLU	N° de parcelle
	A1	B0324
	A2, A3 et A4	B0853, B0096, B0854
	A5	B0366
	A6	B0965
	A7	C0221

### 2.27. Bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11 2° du code de l'urbanisme)

Photo	N° PLU	N° de parcelle	Prescription
	C1	C0903	<p>Le moulin pourra voir sa destination modifiée à destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de centre d'exposition.</p> <p>Ce changement de destination devra respecter les prescriptions retenues sur le bâtiment dans le cadre de sa protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.</p>
	C2	C0808	<p>Cette bergerie pourra voir sa destination modifiée à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>Ce changement de destination devra respecter les prescriptions retenues sur le bâtiment dans le cadre de sa protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.</p>

### 2.28. Emplacement(s) réservé(s) (L. 151-41 du code de l'urbanisme)

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Elargissement de la RD 951	Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence	6776 m <sup>2</sup>

## **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 (cette définition n'incluant donc pas par exemple les panneaux solaires photovoltaïques).

**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 totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au :

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

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

**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 1m du sol. Sont exclus en plus des constructions, les piscines.

### **Espaces verts** :

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

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

Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

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

## **ARTICLE 4 – 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 destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif

et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

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

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

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



## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua / Uj / Uja

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

#### Ua / Uj / Uja - 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 / Uj / Uja - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Cinéma ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

#### Ua / Uj / Uja- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

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 ;
- Les cabanons / abris de jardin sont limités à un par unité foncière dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Ua / Uj / Uja – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### Ua / Uj / Uja – 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.

#### En zone Ua et Uj :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer ou dans le prolongement du nu des façades existantes, sur au moins l'une de leurs façades.

Les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et être obligatoirement mitoyennes aux constructions limitrophes si celles-ci sont implantées en limite. En cas de recul, celui-ci sera au minimum de 2.00 m.

Les constructions pourront s'implanter en limite de fond de parcelle ou à une distance minimum de 2.00 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.

#### En zone Uja :

Les constructions devront respecter les principes d'implantation de l'OAP n°1.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer. Dans le cas contraire, elles doivent être édifiées 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 pourront être implantées sur les limites séparatives. En cas de recul, celui-ci sera au minimum de 2.00 m.

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

#### En zone Ua et Uj :

Non réglementé.

#### En zone Uja :

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Hauteur maximale :**

#### En zone Ua et Uj :

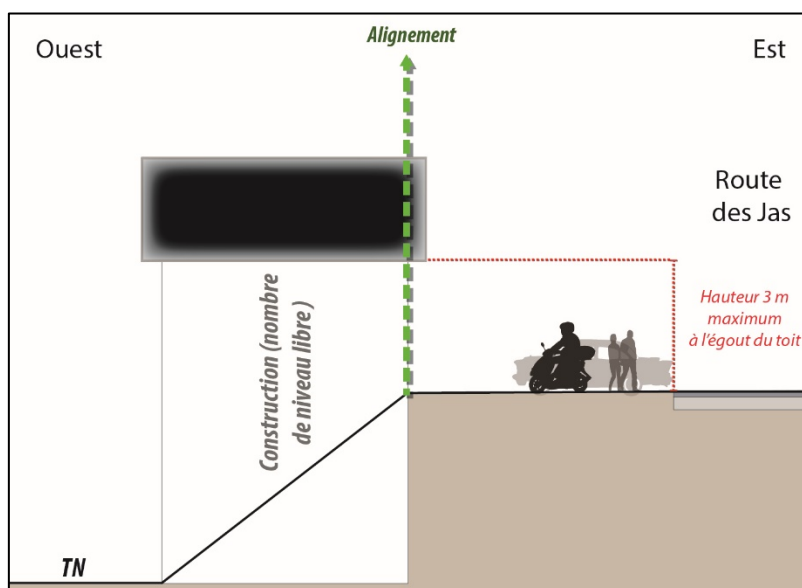
Le survol du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00 m avec une hauteur minimale par rapport au domaine public (terrain naturel) de 5.00 m.

La hauteur des constructions doit correspondre à la hauteur d'un des bâtiments attenants avec une tolérance de 0.50 m sauf pour les annexes dont la hauteur maximale sera fixée à 3.50 m au faitage.

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

En zone Uja :

En cas de construction en partie haute du terrain côté route des jas, la hauteur des constructions devra être égale au maximum à 3.00 m à l'égout du toit, mesurés à partir de la route des Jas, en respectant les principes du schéma ci-dessous.



En cas d'implantation différente, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m au faitage.

### Volume des constructions :

Sur l'ensemble des zones :

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

Uniquement en zone Uj :

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.

## Ua / Uj / Uja – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Sur l'ensemble des zones :

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 cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 25 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

#### Uniquement en zone Ua et Uja :

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

#### Uniquement en zone Uja :

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

#### Uniquement en zone Uj :

Les façades devront avoir un aspect pierre de pays apparente ou pierre jointoyée.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets auront un aspect bois et seront dans l'une des teintes suivantes : vert, bleu, gris, ocre, marrons dans des tonalités pastel.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres, ainsi que les rambardes, rampes et balustrades auront en aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

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

Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal, et de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie bocagère vive ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

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

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés :

Sur l'ensemble des zones :

- En toiture : intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions neuves et rénovations (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ; ou superposés à la pente du toit pour les constructions existantes ;

Uniquement en zone Ua :

- Au sol.

### **Ua / Uj / Uja – 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.

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

## Ua / Uj / Uja – STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

En zone Ua et Uj :

Non réglementé.

En zone Uja :

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 de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2. 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 (logement et hébergement)** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés, avec un minimum de 2 places.

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

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

Pour **les centres de congrès et d'exposition**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> 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 :

Non réglementé.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Ua / Uj / Uja – 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.

**Uniquement en zone Uja** : 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 / Uj / Uja - 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.

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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'une capacité d'au moins 1m<sup>3</sup> par parcelle bâtie. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées.

### 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 / Uba / Ubb

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

#### Ub / Uba / Ubb - 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 / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Cinéma ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

#### Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

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 ;
- Les cabanons / abris de jardin sont limités à un par unité foncière dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Ub / Uba / Ubb – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### Ub / Uba / Ubb – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

#### Sur l'ensemble des zones :

Les constructions doivent être édifiées 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 doivent être édifiées à au moins de 3.00 m des limites séparatives.

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

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

##### En zones Ub :

L'emprise au sol sera au maximum de 15 % de la superficie de l'unité foncière.

##### En zones Uba :

L'emprise au sol sera au maximum de 13 % de la superficie de l'unité foncière.

##### En zones Ubb :

L'emprise au sol sera au maximum de 20 % de la superficie de l'unité foncière.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m au faitage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone.

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

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

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 / Uba / Ubb – 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 devront avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur ocre.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive ;
- o Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie bocagère vive ;
- o Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés :

- En toiture : intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions neuves et rénovations (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ; ou superposés à la pente du toit pour les constructions existantes ;
- Au sol.

Les constructions à énergie positive reconnue par des labels identifiés bénéficient d'une emprise au sol maximale de :

- 19 % en zone **Ub** ;
- 17 % en zone **Uba** ;
- 24 % en zone **Ubb**.

### **Ub / Uba / Ubb – 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 50 % d'espaces verts sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

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

### **Ub / Uba / Ubb – 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 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2. 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 (logement et hébergement)** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés, avec un minimum de 2 places.

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

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

Pour les constructions à usage **artisanal, les centres de congrès et d'exposition**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> 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 :

Non réglementé.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ub / Uba / Ubb – 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, il est imposé une largeur minimale de 4.00 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 / Uba / Ubb - 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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'une capacité d'au moins 2m<sup>3</sup> par parcelle bâtie. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées.

### **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 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uep

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

#### Uep - 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.

#### Uep - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Habitation comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Bureau ;
- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

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

Non réglementé.

#### Uep – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### Uep – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées 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 doivent être édifiées à au moins de 3.00 m des limites séparatives.

#### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

#### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit.

#### Volume des constructions :

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

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.

### Uep – 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 devront avoir un aspect pierre de pays apparente, pierre jointoyée ou enduit de couleur ocre.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la

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

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

Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- o Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.70 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive ;
- o Soit d'un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2.00 m, dispositif pouvant être doublé ou non par une haie bocagère vive ;
- o Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

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

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés :

- En toiture : intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions neuves et rénovations (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ; ou superposés à la pente du toit pour les constructions existantes ;
- Au sol.

### **Uep – 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.

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

### **Uep – 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 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2. 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

#### **Uep – 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.

#### **Uep - 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.

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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **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 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Upv

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

#### Upv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### Upv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone Upv :

- Toutes les constructions sont interdites, sauf les constructions liées au fonctionnement des centrales solaires photovoltaïques et les équipements publics liés.

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

Sans objet.

#### Upv - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### Upv - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

##### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

##### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4.50 m hors tout.

**Volume des constructions :**

Non réglementé.

**Upv - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Non réglementé.

**Upv - 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.

**Upv - 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 2.50 m et une profondeur 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**

**Upv - 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.

## Upv - 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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### 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 AGRICOLES



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A / Ap

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

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

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

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

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

- Exploitation forestière ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Bureau ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.

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

- Les exploitations agricoles ;
- Les structures nécessaires aux exploitations de type serre et tunnel.

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

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur l'ensemble des zones à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière 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 25 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU ;
- 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.

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

- La destination exploitation agricole (et sa diversification) n'est pas soumise à condition sauf dans les cas suivants :
  - Constructions et installations à usage de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité à condition d'être uniquement destinées à un « camping à la ferme » et donc d'être limitées à l'accueil de 6 emplacements et 20 personnes maximum.
  - 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 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

## A / Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

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

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

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

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 ou à créer.

Les constructions destinées à l'élevage doivent s'implanter à au moins 50.00 m des zones U.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m par rapport limites séparatives.

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 m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur maximale :**

Pour les constructions autres que les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 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.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m au faitage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faitage.

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

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

Pour les constructions autres que les constructions 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 / Ap - 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 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<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Pour les autres constructions :

Les façades devront présenter des teintes discrètes, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites.

L'aspect bois est autorisé.

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

### Caractéristiques architecturales des toitures :

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

Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants pourront avoir les mêmes toitures et les mêmes aspects que la construction principale.

Pour les autres constructions :

Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.

Caractéristiques des clôtures :

Non réglementé.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

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

Nonobstant les articles précédents, les constructions d'habitation à énergie positive reconnue par des labels identifiés bénéficient d'une emprise au sol et d'une surface de plancher maximale de 275 m<sup>2</sup>.

**A / Ap - 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.

Autour des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) 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 drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

**A / Ap - 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 2.50 m et une profondeur 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

### A / Ap - 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.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. Le retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer sera de 5.00 m minimum.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de de 3.50 m.

### A / Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

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

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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **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 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE At / Aa

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

#### At / Aa - 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.

#### At / Aa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitations forestières ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Équipements d'intérêts collectifs et de services publics sauf les exceptions mentionnées dans l'article des destinations de construction soumises à condition particulière ;
- Centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Habitations permanentes démontables ;
- Les carrières.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone At :

- Artisanat.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone Aa :

- Hébergement hôtelier et touristique.

## At / Aa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur l'ensemble des zones à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 25 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 20.00 m de l'habitation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU ;
- 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 destinations de constructions suivantes sont autorisées uniquement en zone At 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 des hébergements hôtelier et touristique dans une limite de 25 % de la surface de plancher existante sans dépasser 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique, et ce une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale.

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées uniquement en zone Aa à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 ou la création accolée au bâti existant de constructions à usage d'artisanat, dans une limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans dépasser 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'artisanat et ce une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale.

## At / Aa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### At / Aa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m par rapport limites séparatives.

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

#### Emprise au sol maximale :

En zone At, l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

En zone Aa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 600 m<sup>2</sup>.

#### Hauteur maximale :

La hauteur des constructions pourra être au plus égale à la hauteur des constructions existantes.

La hauteur des annexes est limitée à 3.50 m au faitage.

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

#### Volume des constructions :

##### Sur l'ensemble des zones :

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

##### Uniquement en zone At :

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.

## At / Aa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des façades :

#### Sur l'ensemble des zones :

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 cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

#### Uniquement en zone Aa :

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

#### Uniquement en zone At :

Les façades devront avoir un aspect pierre de pays apparente ou pierre jointoyée.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets auront un aspect bois et seront dans l'une des teintes suivantes : vert foncé, bleu foncé, gris, ocre, marrons dans des tonalités pastel.

Les gouttières auront un aspect métallique ou devront être d'une couleur similaire à celle de la façade.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.

Les garde-corps de balcons et de fenêtres, ainsi que les rambardes, rampes et balustrades auront en aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.

Les extensions et annexes de bâtiments existants devront avoir le même aspect que la construction principale.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les extensions et annexes de bâtiments existants devront avoir les mêmes toitures et les mêmes aspects de toiture que celles la construction principale au moment de l'approbation du PLU, **ou, uniquement en zone Aa**, adopter pour l'ensemble de la construction (bâtiment principal + extension(s) + annexe(s)) les règles suivantes :

- Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.
- La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.
- Les toitures auront un aspect tuile canal ou tuile romane en harmonie avec les tuiles anciennes locales, en couleur terre cuite.

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

Non réglementé.

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

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés :

- En toiture : intégrés dans le plan de la toiture pour les constructions neuves et rénovations (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ou superposés à la pente du toit pour les constructions existantes ;
- Au sol.

#### **At / Aa - 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.

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

#### **At / Aa - 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 2.50 m et une profondeur de 5.00 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Sur l'ensemble des zones :

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés, et au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés, avec un minimum de 2 places.

En zone At :

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

En zone Aa :

Pour les constructions à usage artisanal il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés avec une place minimum.

Stationnement des vélos :

Non réglementé.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### At / Aa - 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 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.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. Le retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer sera de 5.00 m minimum.

Pour les voies nouvelles, il est imposé une largeur minimale de de 3.50 m.

### At / Aa - 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 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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **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 NATURELLES



## 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

Sans objet.

#### N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur la zone N :

- Habitation comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Habitations permanentes démontables ;
- Équipements d'intérêts collectifs et de services publics sauf les exceptions mentionnées dans l'article des destinations de construction soumises à condition particulière ;
- 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 ;
- Les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.

## N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées en zone N à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière 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 d'intérêt collectif et de services publics, s'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
- Les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;
- La réhabilitation des constructions à usage pastoral dans le volume existant au moment de l'approbation du PLU ;
- La réhabilitation des constructions à usage forestier dans le volume existant au moment de l'approbation du PLU ;
- 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 la nature, des paysages et des sites.

## N – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

## N - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

### Implantations des constructions :

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 ou à créer.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m par rapport aux limites séparatives.

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 pastoral et forestier, l'emprise au sol des constructions devra être au maximum égale à l'emprise au sol des constructions au moment de l'approbation du PLU.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions devra être au maximum égale à celle des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

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

### **Volume des constructions :**

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

## **N - 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 constructions à usage d'exploitation forestière, les façades devront présenter des teintes discrètes, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites. L'aspect bois est autorisé.

Ces constructions pourront également conserver leur aspect au moment de l'approbation du PLU.

Les constructions pastorales devront conserver l'aspect des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Le faitage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites.

Nonobstant les paragraphes précédents, les bâtiments existants pourront conserver les mêmes toitures et les mêmes aspects que ceux existants au moment de l'approbation du PLU.

### Caractéristiques des clôtures :

Non réglementé.

### Insertion et qualité environnementale des constructions :

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

## **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.

## **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 2.50 m et une profondeur de 5.00 m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Le nombre de places 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 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.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. Le retrait par rapport à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer sera de 5.00 m minimum.

## 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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 5m<sup>3</sup> par parcelle bâtie, sauf pour les constructions à usage pastoral. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées.

### 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 Npv

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

#### Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

Seule la destination équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée, **uniquement** à condition d'être des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs :

- Qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Liées :
  - À une activité de production d'énergie solaire photovoltaïque ;
  - Aux réseaux et infrastructures (routes, pistes parkings, aménagements et constructions liées à la gestion des risques...) ;
  - À la mise en valeur du milieu, par exemple dans un cadre pédagogique.

#### Npv - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### Npv - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions :

Non réglementé.

#### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

#### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4.50 m hors-tout.

#### Volume des constructions :

Les constructions et installations devront présenter des volumétries simples, permettant leur intégration dans le contexte paysager et patrimonial.

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

#### Caractéristiques architecturales des façades et toitures :

Les constructions, et notamment les locaux techniques devront présenter une bonne insertion dans le contexte paysager.

Le blanc et toute couleur criarde sont interdits.

#### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois lorsqu'elles existent, elles devront être composées d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur maximale de 2,10 m.

Elles devront être perméables afin notamment de faciliter la circulation de la petite faune.

Les portails devront présenter un aspect cohérent avec le reste de la clôture.

Les clôtures devront présenter un aspect qui permet une bonne intégration au contexte paysager, notamment en matière de teinte.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions

Sans objet.

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

### Espaces libres :

Les constructions et installations devront respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte de l'installation dans le milieu naturel environnant.

## Npv - STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

### Stationnement des vélos :

Non réglementé.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Npv - 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. 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.

## Npv - 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

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 de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

### **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.