

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement



Communes déléguées



Eyguians - Lagrand - Saint Genis

**Elaboration du PLU arrêtée le : 18 mars 2024**

**Elaboration du PLU approuvée le : 17 décembre 2024**

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité  
Av. de la Clapière – 1 Rés. la Croisée des Chemins  
05 200 EMBRUN  
Tél : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr  
www.alpicite.fr

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1. Règlement Ecrit



Communes déléguées



Eyguians - Lagrand - Saint Genis

**Elaboration du PLU arrêtée le : 18 mars 2024**

**Elaboration du PLU approuvée le : 17 décembre 2024**

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité  
Av. de La Clapière - 01 Rés.. La Croisée des  
chemins  
05 200 EMBRUN  
Tél : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr  
www.alpicite.fr



# SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Titre 1 – dispositions générales</b> .....	<b>9</b>
<b>Article 1 – champ d'application territorial du plan</b> .....	<b>11</b>
<b>Article 2 – division du territoire en zones</b> .....	<b>11</b>
<b>Article 3 – dispositions applicables à l'ensemble des zones</b> .....	<b>13</b>
3.1. Adaptations mineures / Dérogation .....	13
3.2. Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative .....	13
3.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels .....	13
3.4. Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment) .....	13
3.5. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre ..	15
3.6. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions .....	15
3.7. Implantation des constructions .....	15
3.8. Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes .....	16
3.9. Desserte par les réseaux .....	17
3.10. Intégration paysagère des équipements techniques .....	19
3.11. L'éclairage extérieur .....	20
3.12. Antennes et paraboles .....	20
3.13. Création d'accès sur voirie départementale .....	20
3.14. Création d'accès sur la voie publique en dehors de la voirie départementale	20
3.15. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation .....	21
3.16. Stationnement .....	21
3.17. Les clôtures .....	22
3.18. Les murs .....	23
3.19. Prévention de la prolifération de l'ambroisie .....	24
3.20. Lutte antivectorielle .....	24
3.21. Gestion des substances toxiques ou dangereuses .....	24
3.22. Installations, travaux divers et citernes non enterrées .....	24
<b>Article 4 – les prescriptions graphiques du règlement</b> .....	<b>25</b>
<b>Article 5 – autres informations</b> .....	<b>40</b>
<b>Article 6 – définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU)</b> .....	<b>45</b>
<b>Article 7 – destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU</b> .....	<b>61</b>
<b>Titre 2 – dispositions applicables aux zones urbaines « U »</b> .....	<b>67</b>

<b>Dispositions applicables à la zone Ua/Ua1 .....</b>	<b>69</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d’activité .....</b>	<b>69</b>
Article Ua/Ua1 - 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	69
Article Ua/Ua1 - 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	69
Article Ua/Ua1 - 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	70
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>70</b>
Article Ua/Ua1 - 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	70
Article Ua/Ua1 - 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	72
Article Ua/Ua1 - 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	77
Article Ua/Ua1 - 2.4. – Stationnement.....	78
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>79</b>
Article Ua/Ua1 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	79
Article Ua/Ua1 3.2. – Desserte par les réseaux.....	80
<b>Dispositions applicables à la zone Ub .....</b>	<b>83</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d’activité .....</b>	<b>83</b>
Article Ub 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	83
Article Ub 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	83
Article Ub 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	84
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>84</b>
Article Ub 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	84
Article Ub 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	87
Article Ub 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	91
Article Ub 2.4. – Stationnement .....	91
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>93</b>
Article Ub 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées.....	93
Article Ub 3.2. – Desserte par les réseaux.....	94
<b>Dispositions applicables à la zone Ue .....</b>	<b>97</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d’activité .....</b>	<b>97</b>
Article Ue 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	97

Article Ue 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	97
Article Ue 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	98
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>98</b>
Article Ue 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	98
Article Ue 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....	101
Article Ue 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	106
Article Ue 2.4. – Stationnement .....	106
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>107</b>
Article Ue 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	107
Article Ue 3.2. – Desserte par les réseaux .....	108
<b>Dispositions applicables à la zone Ut .....</b>	<b>111</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d’activité .....</b>	<b>111</b>
Article Ut 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	111
Article Ut 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	111
Article Ut 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	112
<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>112</b>
Article Ut 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	112
Article Ut 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....	115
Article Ut 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	119
Article Ut 2.4. – Stationnement.....	120
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>120</b>
Article Ut 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	120
Article Ut 3.2. – Desserte par les réseaux .....	121
<b>Titre 3 – dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>123</b>
<b>Dispositions applicables à la zone AUs .....</b>	<b>125</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d’activité .....</b>	<b>125</b>
Article AUs 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	125
Article AUs 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	125
Article AUs 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	126

<b>Section 2 – CARACTERISTIQUES urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>126</b>
Article AUs 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	126
Article AUs 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..	128
Article AUs 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	132
Article AUs 2.4. – Stationnement.....	133
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>133</b>
Article AUs 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	133
Article AUs 3.2. – Desserte par les réseaux .....	134
<b>Titre 4 – dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>137</b>
<b>Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>139</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>139</b>
Article A 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	139
Article A 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	139
Article A 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	139
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>141</b>
Article A 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	141
Article A 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	143
Article A 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	148
Article A 2.4. – Stationnement .....	149
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>149</b>
Article A 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	149
Article A 3.2. – Desserte par les réseaux .....	150
<b>Titre 5 – dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>153</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>155</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>155</b>
Article N 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	155
Article N 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	155
Article N 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	155
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>158</b>
Article N 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	158

Article N 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	160
Article N 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	166
Article N 2.4. – Stationnement .....	166
<b>Section 3 – équipements et reseaux.....</b>	<b>167</b>
Article N 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	167
Article N 3.2. – Desserte par les réseaux .....	168



# TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Garde-Colombe.

Il est accompagné de plans au :

- 1/ 11 000<sup>ème</sup> pour le plan général,
- 1/ 2 500<sup>ème</sup> pour le plan de Saint-Genis,
- 1/ 2 500<sup>ème</sup> pour le plan de Pont Lagrand et Eyguians.

## **ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

La commune de Garde-Colombe, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N). Les délimitations de ces zones sont reportées sur le document graphique dit « plan de zonage ».

### **Le titre II s'applique aux zones urbaines dites « U ».**

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone Ua**, correspond au cœur historique de l'ancien village de Lagrand, couvert par un site patrimonial remarquable (SPR) ;
- **La zone Ua1**, correspond au cœur historique des anciens villages d'Eyguians et Saint-Genis, non couverts par un patrimonial remarquable (SPR) et nécessitant une attention sur le plan patrimonial ;
- **La zone Ub**, correspond aux zones urbaines pavillonnaire situées en extension des villages ;
- **La zone Ue**, correspond à une zone d'activités économiques ;
- **La zone Uf**, correspond à un secteur à vocation d'hébergements et d'équipements touristiques et de loisirs.

### **Le titre III s'applique aux zones A Urbaniser AU**

La zone AU, est une zone à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. Il s'agit d'une zone à aménager, dont les infrastructures en périphérie de la zone ont la capacité suffisante pour accueillir le développement envisagé, et qui peut donc immédiatement être ouverte à l'urbanisation dans le respect des principes des OAP. Il s'agit de :

- **La zone AUs**, correspond à une zone à vocation de structure de santé, liée à l'accueil de personnes âgées.

### Le titre IV s'applique aux zones agricoles A

La **zone A**, équipée ou non, est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La **zone A** de Garde-Colombe comprend 1 sous-secteur :

- Le **secteur Ap**, qui correspond à une zone agricole à protéger de toutes constructions en raison d'enjeux agricoles et paysagers.

### Le titre V s'applique aux zones naturelles et forestières N.

La **zone N** comprend les zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels ;
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- La nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La **zone N** de Garde-Colombe comprend 3 sous-secteurs :

- Le **secteur Nc**, qui concerne les secteurs à dominante naturelle, ayant une vocation d'accueil touristique sous forme de camping, il s'agit d'un STECAL,
- Le **secteur Ne**, correspondant à une zone à dominante naturelle, accueillant des activités économiques et touristiques, il s'agit d'un STECAL,
- Le **secteur Nlac**, correspondant aux abords du plan d'eau du Riou. Il est fait application de l'article L122-12 et L122-13 du code de l'urbanisme pour limiter la constructibilité.

### En outre, des prescriptions et servitudes particulières peuvent affecter à tout ou partie de ces zones :

- Des secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation ;
- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des protections du patrimoine bâti ;
- **Des protections environnementales** où aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur de ce patrimoine ;
- Des marges de recul graphiques ;
- Des préservations de linéaires commerciaux ;
- Des changements de destination.

## **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

### **3.1. ADAPTATIONS MINEURES / DEROGATION**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou 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 ; et des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L152-6 du Code de l'Urbanisme (voir notamment ci-dessous).

### **3.2. LES INSTALLATIONS ET OUVRAGES DONT LA LOCALISATION CORRESPOND A UNE NECESSITE TECHNIQUE IMPERATIVE**

Dans chaque zone du PLU, nonobstant les règles applicables à la zone, les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques sont autorisés si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative ou, dans le cas des communications électroniques, est nécessaire pour améliorer la couverture du territoire.

Ceci s'applique notamment aux projets dont la nécessité technique impérative implique une installation en discontinuité de l'urbanisation comme par exemple les projets de microcentrales hydroélectrique.

### **3.3. PRELEVEMENT DE MATERIAUX ET PRISES EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

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

### **3.4. DEROGATIONS (ISOLATION THERMIQUE ET ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES NOTAMMENT)**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

→ [...]

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

### 3.5. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

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

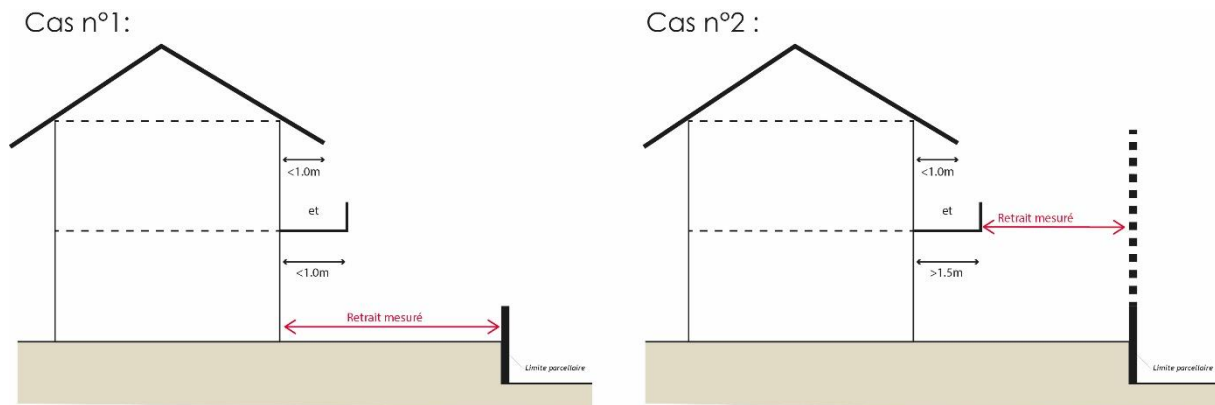
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles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

### 3.6. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS

Les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

### 3.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture, saillies et les ouvrages en encorbellement non soutenu par des piliers au sol ou des jambages sur façade ne dépassant pas 1,00 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré à compter de la partie la plus « avancée » de la construction (point extrême) au-delà de ce dépassement.



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

Le survol du domaine public est autorisé au-delà de 4,50 m de hauteur entre le point le plus bas de l'ouvrage en survol et les emprises publiques. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine est interdit.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les ouvrages en survol existants peuvent être conservés à leur hauteur actuelle, y compris en cas d'extension.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'1,50 mètre mesuré par rapport aux berges du canal.

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 10,00 m du haut de la berge pour les cours d'eau pour toutes les zones et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à implanter les pièces à vivre (salon, chambres) au sud ;
- Disposer les annexes pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter des arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

### 3.8. IMPOSITION DE CONFORMITE AUX NORMES DU PLU EN VIGUEUR APPLIQUEE AUX UNITES FONCIERES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le Plan Local d'Urbanisme impose que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- Les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public ;
- Les volumes de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage ;
- Les règles de prospect face aux voies et emprises publiques ;
- Les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives y compris en cas de servitude de cour commune ;
- Les règles d'emprise au sol ;
- Les règles de stationnement ;
- L'application des taux d'espaces verts.

### 3.9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment.

#### Alimentation en eau potable

Il convient de se référer, notamment avant toute demande de raccordement au réseau d'eau potable, au plan de zonage d'alimentation en eau potable de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services compétents.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, en zone agricole (A) et naturelle (N) uniquement, les constructions et installations situées en dehors du zonage d'alimentation en eau potable pourront être alimentées par des sources et les puits privés dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

#### Assainissement

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

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

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

#### En zonage d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### En zonage d'assainissement non collectif :

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

Les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées.

### **Eaux usées non domestiques**

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle sauf impossibilité technique (risque, superficie du terrain, etc.). Tout raccordement au réseau public est soumis à autorisation du gestionnaire.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les eaux pluviales doivent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la construction selon la réglementation en vigueur.

Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé conformément au paragraphe suivant dans des caniveaux, fossés, talwegs ou réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Tous travaux incompatibles avec la conservation des axes d'écoulement des eaux de ruissellement sont interdits, excepté pour les ouvrages / travaux d'intérêt général ou d'utilité publique.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales 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.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

### **Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales**

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités pour lesquels des exceptions pourront être envisagées.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

### 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 du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

### Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité. Ceux-ci devront néanmoins veiller à leur bonne intégration paysagère.

## **3.10. INTEGRATION PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toutes les demandes de raccordement, 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 ils peuvent suivre les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades en prenant attache auprès du gestionnaire.

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.

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 aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager. Les pompes à chaleur seront de préférences non visibles depuis l'espace public. A défaut elles seront positionnées le plus discrètement possible et disposeront d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade.

Les alarmes, dispositifs de vidéosurveillance etc. devront être positionnés de manière discrète.

### 3.11. L'ECLAIRAGE EXTERIEUR

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.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

Également, peut être utilement consulté le guide de préconisations de l'éclairage artificiel nocturne édité par le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Baronnies Provençales.

### 3.12. ANTENNES ET PARABOLES

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, il est recommandé que l'antenne soit mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

### 3.13. CREATION D'ACCES SUR VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

### 3.14. CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE EN DEHORS DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

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.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

### 3.15. CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A 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, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

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 sauf contraintes techniques dument justifiées.

### 3.16. STATIONNEMENT

#### Stationnement des voitures

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

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

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

**Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé**, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

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, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

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

et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

#### Accessibilité PMR

Pour les constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement 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.

### Stationnement des vélos

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements ; il doit être facilement accessible. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,80 m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations et sous-destination, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessible (exemple : arceaux).

## 3.17. LES CLOTURES

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

Les clôtures devront également faciliter la circulation de la faune. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson.

Les haies vives ou écrans de verdure, composés d'essences diversifiées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

*Nb : Les articles 2.2 de chaque zone s'appliquent en complément de ces dispositions générales.*

### 3.18. LES MURS

#### Murs anti-bruit

Les murs anti-bruit sont autorisés uniquement sur les unités foncières situées le long d'une route départementale. Ils peuvent être édifiés uniquement du côté du réseau routier classé et être d'une hauteur maximale de 2,00 m (ainsi on ne pourra pas utiliser ce type de mur pour se séparer de son voisin à l'opposé de la voie).

Toute demande d'autorisation ne pourra être accordée que sous réserve de leur bonne intégration dans le site et en préservant la bonne visibilité le long des voies.

Ces règles peuvent s'appliquer nonobstant les règles sur les clôtures édictées au 2.2 ci-dessous et dans les dispositions particulières applicables à chaque zone.

#### Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Devront présenter une hauteur maximale de 0.50 m côté aval. Uniquement en cas de nécessités techniques (ce qui devra être démontré), une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

Les murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

### Murs « libres » :

En dehors des typologies de murs précitées l'ensemble des murs ne formant pas assise d'un bâtiment, terrasse agricole ou clôture en limite de propriété sont interdits.

## **3.19. PREVENTION DE LA PROLIFERATION DE L'AMBROISIE**

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, relatif à la lutte contre l'ambroisie, impose la prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remue lors de chantiers de travaux. La végétalisation des terres sera privilégiée comme méthode de lutte. Une attention particulière devra être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers afin d'éviter les terres contaminées par des graines d'ambroisie.

## **3.20. LUTTE ANTIVECTORIELLE**

Afin de lutter contre le développement du moustique tigre, des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

## **3.21. 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 liées aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

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

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

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

## **3.22. INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET CITERNES NON ENTERREES**

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées, des aménagements seront réalisés afin de masquer ces installations, en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, muret ...).

Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost sont interdits.

## **ARTICLE 4 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **4.1. PERIMETRES SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Un secteur est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle ». Ce secteur est délimité au règlement graphique.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « thématique » concerne également l'ensemble du territoire et doit être respectée dans ses principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

### **4.2. EMBLEMES RESERVES**

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

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

<b>Nom</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Objet</b>	<b>Référence cadastrale</b>	<b>Largeur</b>	<b>Superficie</b>
ER n°01	Département	Elargissement de la route départementale	000 ZD 7, 000 ZD 57	/	190 m <sup>2</sup>
ER n°02	Commune de Garde-Colombe	Création d'un cheminement piéton	000 ZD 42, 000 ZD 43, 000 ZD 44, 000 ZD 200	2 m	496 m <sup>2</sup>
ER n°03	Commune de Garde-Colombe	Création de modes doux	000 B 573, 000 B 490, 000 B 491, 000 B 419, 000 B 420	5 m	510 m <sup>2</sup>
ER n°04	Commune de Garde-Colombe	Création d'une zone de stationnement	069 A 960	/	120 m <sup>2</sup>
ER n°05	Commune de Garde-Colombe	Création de modes doux	000 B 289, 000 B 290, 000 B 365	2 m	295 m <sup>2</sup>
ER n°06	Commune de Garde-Colombe	Création d'une zone de stationnement à Saint Genis	143 D 22	/	770 m <sup>2</sup>



### 4.3. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR


En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Pour l'ensemble des éléments identifiés, les démolitions et les surélévations sont interdites.


<p>N°PLU : PP01</p>	<p>N° parcelle : 069 ZC 260</p> <p>Garde-Colombe – sud-ouest du village de Lagrand</p> <p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur</b> : volume et aspect des matériaux de la croix et de son socle</p> <p><b>Prescriptions</b> : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.</p>	<p>Croix</p> 
---------------------	---	--

<p>N°PLU : PPO2</p>	<p>N° parcelle : 000 ZH 14</p> <p>Garde-Colombe – vieil Eyguians</p> <p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur :</b> le volume et l'aspect des constructions.</p> <p>Le site du Vieil Eyguians dans son ensemble.</p> <p><b>Prescriptions :</b> le volume, l'aspect, les rythmes et formes des ouvertures des façades sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.</p> <p>Les toitures, le cas échéant, sont à conserver dans les formes et aspects.</p> <p>Le site doit être préservé dans sa structuration et ses liaisons (cheminements entre les ruines et bâtis)</p>	<p>Ensemble des ruines</p>   
---------------------	--	--

<p>N°PLU : PP03</p>	<p>N° parcelle : 069 ZC 10</p> <p>Garde-Colombe – village de Lagrand</p> <p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur</b> : le volume et l'aspect de la construction</p> <p><b>Prescriptions</b> : le volume, l'aspect sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.</p>	<p>Tunnel de la Calade</p> 
<p>N°PLU : PP04</p>	<p>N° parcelle : 069 A 787</p> <p>Garde-Colombe – village de Lagrand</p> <p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur</b> : volume et aspect des matériaux de la croix et de son socle</p> <p><b>Prescriptions</b> : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles</p>	<p>Croix</p> 
<p>N°PLU : PP05</p>	<p>N° parcelle : 069 ZC 268</p> <p>Garde-Colombe – nord du village de Lagrand</p> <p><b>Eléments d'intérêt d'aspect extérieur</b> : le volume et l'aspect de la construction</p> <p><b>Prescriptions</b> : le volume, l'aspect de l'aqueduc sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles</p>	<p>Aqueduc</p> 

<p>N°PLU : PP06</p>	<p>N° parcelle : 069 ZB 14</p> <p>Garde-Colombe – nord-est du village de Lagrand</p> <p><b>Éléments d'intérêt d'aspect extérieur</b> : volume et aspect des matériaux de la croix et de son socle</p> <p><b>Prescriptions</b> : le volume du socle, l'aspect du socle et sa forme, l'aspect et les dimensions de la croix sont à conserver dans leurs caractéristiques architecturales actuelles</p>	<p>Croix</p> 
---------------------	--	---

<p>N°PLU : PP07</p>	<p>N° parcelle : 069 A 211</p> <p>Garde-Colombe – village de Lagrand</p>	<p>Four banal</p> 
---------------------	--	--

<p>N°PLU : PP08</p>	<p>N° parcelle : 069 A 212</p> <p>Garde-Colombe – village de Lagrand</p>	<p>Eglise Notre-Dame de la Nativité</p> 
---------------------	--	--

<p>N°PLU : PP09</p>	<p>N° parcelle : 143 D 380</p> <p>Garde-Colombe – village de Saint-Genis</p>	<p>Eglise Sainte-Catherine</p> 
---------------------	--	---


#### 4.4. LES BATIMENTS SITUÉS EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE POUVANT CHANGER DE DESTINATION

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme 23 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

N°PLU : CD01	N° parcelle : 053 A 765 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 502 m <sup>2</sup>
 <p>Projet de changement de destination du bâtiment en hébergement pour les travailleurs saisonniers.</p>		

N°PLU : CD02	N° parcelle : 053 D 512 Garde-Colombe – Saint-Genis	Surface d'emprise au sol : 127 m <sup>2</sup>
<p>Projet de changement de destination du bâtiment en hébergement pour les travailleurs saisonniers.</p>		


N°PLU : CD03	N° parcelle : 053 D 452 Garde-Colombe – Saint-Genis	Surface d'emprise au sol : 187 m <sup>2</sup>
<p>Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.</p>		

N°PLU : CD04	N° parcelle : 053 ZH 35 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 67 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD05	N° parcelle : 053 ZB 40 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 80 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD06	N° parcelle : 053 ZB 41 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 186 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD07	N° parcelle : 053 C 132 Garde-Colombe – Saint-Genis	Surface d'emprise au sol : 170 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		
N°PLU : CD08	N° parcelle : 053 ZC 194 Garde-Colombe – Eyguians	Surface d'emprise au sol : 165 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		
N°PLU : CD09	N° parcelle : 053 ZH 35 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 340 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD10	N° parcelle : 053 ZD 60 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 534 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		

N°PLU : CD11	N° parcelles : 053 ZA 49 et 053 ZA 50 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 157 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD12	N° parcelle : 053 ZA 45 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 41 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD13	N° parcelle : 053 ZA 52 Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 494 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		


N°PLU : CD14	N° parcelle : 053 C 74 Garde-Colombe – Saint-Genis	Surface d'emprise au sol : 511 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		

N°PLU : CD15	N° parcelle : 053 ZB 31 Garde-Colombe – Eyguians	Surface d'emprise au sol : 179 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		

N°PLU : CD16	N° parcelles : 053 ZB 27 et 053 ZB 28  Garde-Colombe – Eyguians	Surface d'emprise au sol : 310 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		
N°PLU : CD17	N° parcelles : 053 ZB 40 et 053 ZB 57  Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 641 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		
N°PLU : CD18	N° parcelle : 053 ZE 28  Garde-Colombe – Lagrand	Surface d'emprise au sol : 299 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		

<p>N°PLU : CD19</p>	<p>N° parcelles : 053 ZC 108 et 053 ZC 44</p> <p>Garde-Colombe – Pont-Lagrand</p>	<p>Surface d'emprise au sol : 110 m<sup>2</sup></p>
<p>Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.</p>		
<p>N°PLU : CD20</p>	<p>N° parcelle : 053 ZC 108</p> <p>Garde-Colombe – Pont-Lagrand</p>	<p>Surface d'emprise au sol : 170 m<sup>2</sup></p>
<p>Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.</p>		
<p>N°PLU : CD21</p>	<p>N° parcelle : ZA36</p> <p>Garde-Colombe - Eyguians</p>	<p>Surface d'emprise au sol : 400 m<sup>2</sup></p>
<p>Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.</p>		

N°PLU : CD22	N° parcelle : ZA14 Garde-Colombe - Eyguians	Surface d'emprise au sol : 220 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		

N°PLU : CD23	N° parcelle : ZA45 Garde-Colombe - Eyguians	Surface d'emprise au sol : 110 m <sup>2</sup>
Projet de changement de destination du bâtiment en habitation.		

## 4.5. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

### Préservation des zones humides

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tous aménagement, installation, travaux (ceci incluant la réalisation de fossés et drains, les remblais, les labours ...), sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

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

Les secteurs artificialisés comme les routes, les chemins ruraux et communaux, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

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

## 4.6. MARGES DE REcul

Dans le cas de marges de recul portées sur les documents graphiques, celles-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone. Le retrait ou l'alignement sera réalisé à partir de ce tracé.

## 4.7. LINEAIRE COMMERCIAL A PROTEGER

Le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphiques pour la préservation des linéaires de rez-de-chaussée de commerces, les constructions à destination de « commerce et activités de services » (regroupant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, d'hôtels, et d'autres hébergements touristiques) existantes au moment de l'approbation du PLU, ne peuvent changer de destination.

## **ARTICLE 5 – AUTRES INFORMATIONS**

### **5.1. LES RISQUES NATURELS**

Certains secteurs de la commune sont concernés par des risques au titre de la cartographie R111-2. Seuls les documents relatifs à la cartographie R111-2 détenus au siège de l'autorité compétente font foi et valent servitude d'utilité publique.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document dans l'élaboration de leurs projets (voir annexe) et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

### **5.2. LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a effectué une cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles. Depuis le 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort de la nouvelle carte d'exposition, une étude géotechnique est désormais obligatoire lors de la vente d'un terrain non bâti constructible ou à l'occasion de la construction du bâtiment.

Le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables peut être utilement consulté à ce sujet.

### **5.3. AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES**

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

### **5.4. CONSTRUCTIBILITE AUX ABORDS DE LA RN1075– LOI BARNIER**

La RN1075 est classée axe de grande circulation. Elle est donc concernée par la loi Barnier (loi n° 95.101) du 2 février 1995 et par l'amendement Dupont (Articles L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

De ce fait, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés, sauf présence d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;

- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 5.5. ISOLEMENT ACOUSTIQUE EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

La commune de Garde-Colombe est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2014 de classement réglementaire « bruit des infrastructures terrestres bruyantes », pris en application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à la lutte contre le bruit.

Le classement sonore impose une bande de part et d'autre des infrastructures concernées, dans laquelle des prescriptions d'isolement acoustique sont imposées pour les constructions nouvelles (cette prescription s'applique de part et d'autre de l'infrastructure, à compter du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières, et du bord du rail extérieur de la voie la plus proche pour les infrastructures ferroviaires).

Les voies suivantes sont l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral :

- La route départementale 1075 (traversée du village d'Eyguians), voie classée de type 4, par arrêté préfectoral n°2014-330-0012 du 26 novembre 2014 ;
- La route départementale 1075 (tout le reste de la route), voie classée de type 4, par arrêté préfectoral n°2014-330-0012 du 26 novembre 2014 ;

Ces bandes sont reportées graphiquement à titre informatif sur les plans de zonage et les arrêtés disponibles en annexe (le pétitionnaire devra utilement s'informer sur les arrêtés en vigueur au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme).

### 5.6. LES ESPACES DE MOBILITES DE LA GEMAPI (GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET PREVENTION DES INONDATIONS)

Pour tout aménagement dans les espaces de mobilité de la GEMAPI et si le projet est soumis à déclaration ou autorisation définis par l'article R214-1 du Code de l'Environnement, le porteur de projet doit justifier de la cohérence du projet avec les prescriptions du plan de gestion des cours d'eau, c'est-à-dire qu'il doit justifier que le projet n'engendre ou n'amplifie pas des dysfonctionnements hydrauliques, hydromorphologiques, écologiques... des cours d'eau.

Pour plus d'information, se rapprocher du SMIGIBA qui détient la compétence en matière de GEMAPI.

### 5.7. LES CONSTRUCTIONS DURABLES

**Article L111-16 du code de l'urbanisme :** « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la

production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] »

**Article R111-23 du code de l'urbanisme :** « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils ».

**À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.**

## 5.8. RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS AGRICOLES

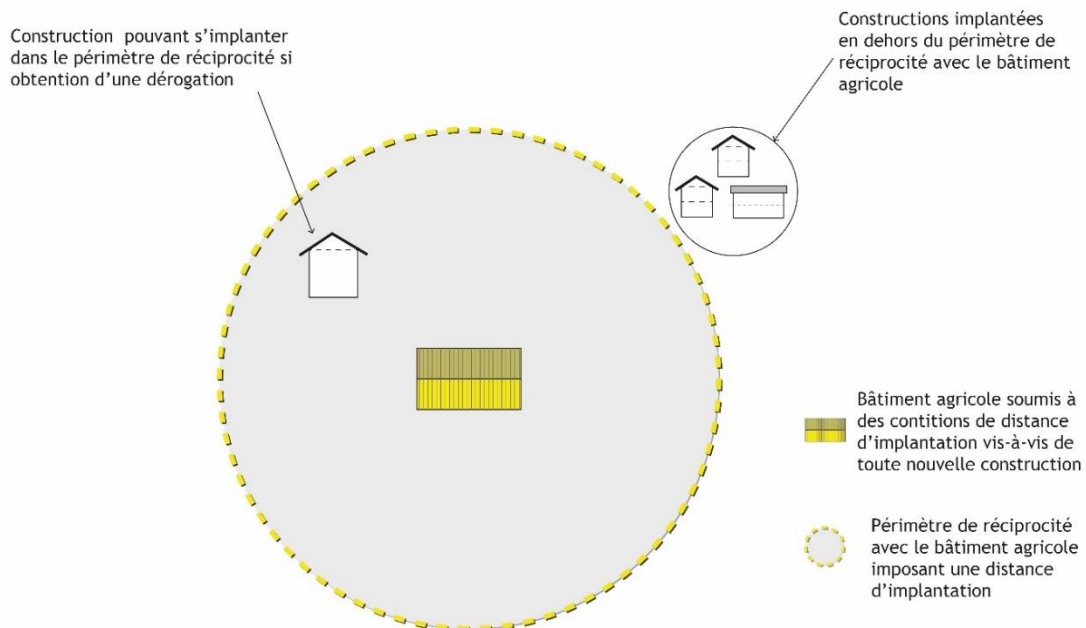
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle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

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

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

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

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



## 5.9. DEFRIQUEMENT

Les articles L341-1 à L342-1 du nouveau code forestier cadrent le défrichement. Conformément à l'article L341-3 de ce code :

« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».

Article L.425-6 du Code de l'urbanisme : « Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis ».

Article R\*431-19 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1, L. 341-3 ou L. 214-13 du code forestier, la demande de permis de construire est complétée par la copie de la lettre par laquelle le préfet fait connaître au demandeur que son dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique. »

L'arrêté préfectoral n°05-2017-12-08-006 du 8 décembre 2017 précise les seuils *minimal* des surfaces au-dessus desquels une demande d'autorisation de défrichement doit être présentée.

## 5.10. REGLEMENTATION APPLICABLE AUX RUINES

**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. »

Les bâtiments dont il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs sont considérés comme des ruines. La « restauration » d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction, elle ne pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

## 5.11. ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

Sur l'ensemble du territoire national, le code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

La commune de Garde-Colombe est soumise à la présomption de prescription archéologique.

L'arrêté modificatif n°05053-2016 définissant les zones de présomption de prescription archéologique est annexé au PLU. Il convient de s'y référer pour connaître la réglementation qui s'y applique.

## 5.12. OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

Conformément à l'article L.134-15 du code forestier, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des articles L. 134-5 et L. 134-6 du même code et de l'arrêté préfectoral en vigueur, cette obligation est annexée au plan local d'urbanisme.

## 5.1. ZONE A POTENTIEL RADON

Conformément à l'article L1333-22 du code de la santé publique et à l'article L125-5 du Code de l'Environnement, les communes sont réparties entre les 3 zones à potentiel radon définies à l'article R 1333-29 du Code de la santé publique. Cet arrêté du 27 juin 2018 est annexé au plan local d'urbanisme.

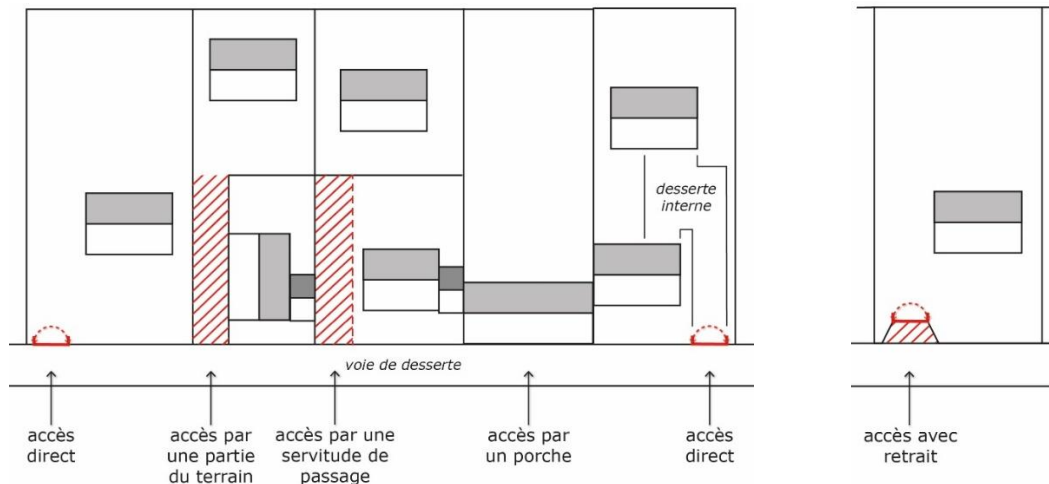
## 5.2. AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique applicables au territoire et annexées au PLU doivent être prises en compte dans leur version en vigueur, au moment d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 6 – DÉFINITIONS (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIÈCES DU PLU)**

**Abri de jardin** : Construction légère faisant office de débarras à l'extérieur.

**Accès** : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



**Accolé** : positionné l'un à côté de l'autre, attenantes et jointes ensemble.

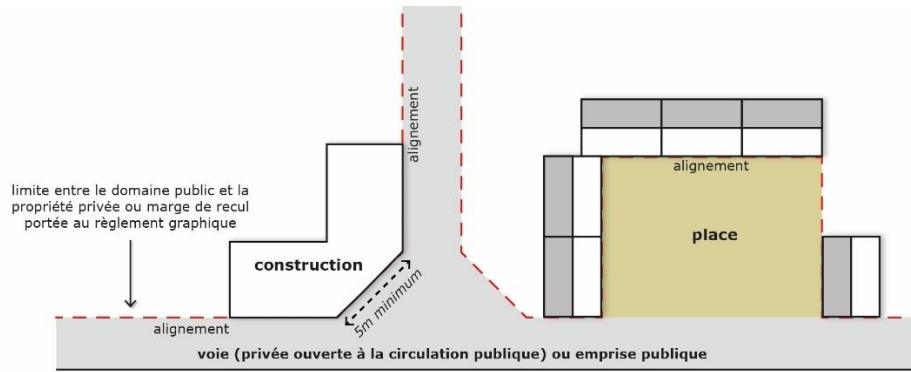
**Accotement** : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plate-forme.

**Acrotère** : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

**Activité pastorale** : L'activité pastorale regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant par le seul pâturage les ressources fourragères spontanées des espaces naturels. Ces surfaces pastorales assurent tout ou une partie de l'alimentation des troupeaux (90 % minimum).

**Affouillements** : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

**Alignement** : Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et emprises publiques, et le domaine privé riverain. L'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie ou la limite de l'emprise publique.



**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.

Les cabanons et abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).

Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

**Auvent** : Un auvent est un petit toit en saillie fixé au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une terrasse, etc. Son rôle principal est de protéger de la pluie et/ou du soleil.

**Baie** : Ouverture laissée dans un mur pour y poser une fenêtre, une porte, ou pour y aménager un passage.

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

**Bâtiment ancien** : bâtiment construit avant le 1er janvier 1948 qui correspond aux techniques traditionnelles de construction.

**Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré** : Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel. Le bâtiment peut comprendre une façade à l'air libre uniquement pour assurer son accessibilité.

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

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au « j » de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Chemin d'exploitation** : Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

**Chemin rural** : Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

**Clôture** : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture.

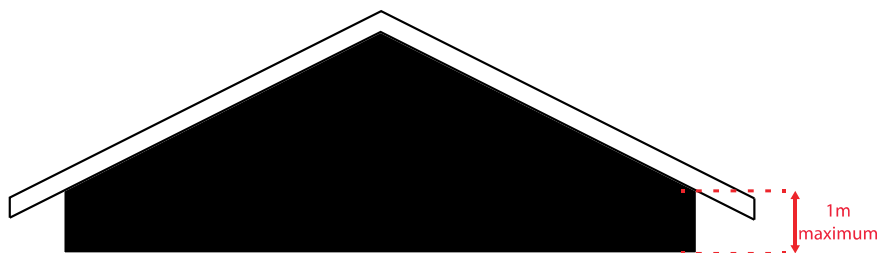
**Clôture à claire-voie** : Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

**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 (ceci incluant donc par exemple les piscines, un terrain de sport, mais excluant les panneaux solaires au sol).

**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.

**Comble aménageable** : Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faîtage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



**Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale** : Pour satisfaire à l'exigence de performance environnementale, au sens de l'article R. 111-21. II du Code de la construction et de l'habitation, trois conditions sont requises. La première tient au seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie de la construction. Il est évalué par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (indicateur Eges<sup>1</sup>) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment (indicateur EgesPCE<sup>2</sup>). Eges et EgesPCE doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax<sup>3</sup> et EgesPCEmax<sup>4</sup> du niveau « Carbone 2 ».

Trois autres conditions doivent être satisfaites par la construction, au choix parmi les quatre critères ci-dessous :

- Une quantité de déchets de chantier valorisés pour sa construction, hors déchets de terrassement, supérieure à 40 % de la masse totale des déchets générés ;
- Des produits et matériaux de construction, revêtements de mur ou de sol, peintures et vernis, étiquetés A+<sup>5</sup> (les installations de ventilation font l'objet d'un constat visuel par le maître d'ouvrage) ;
- Un taux minimal de matériaux biosourcés correspondant au « 1er niveau » du label « bâtiment biosourcé » ;
- Deux matériaux de constructions ayant une fabrication régionale.

*Justificatif à produire au moment des demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT avec obtention du niveau Carbone2.*

**Construction à énergie positive** : Une construction à énergie positive vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau (CCH, art. R. 111-21, III). L'arrêté du 12 octobre 2016 précise qu'elle doit présenter un bilan énergétique BilanBEPOS inférieur au bilan énergétique maximal, BilanBEPOSmax, correspondant au niveau de performance « Energie 3 » défini par le ministère chargé de la construction dans le document « référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs.

*Justificatif à produire au moment demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT avec obtention du niveau 3 en énergie.*

**Déblai / affouillement** : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

<sup>1</sup> Eges : niveau d'émission de gaz à effet de serre du bâtiment comprenant les émissions liées aux produits de construction du bâtiment et des équipements + les émissions liées à la consommation d'énergie du bâtiment en phase de fonctionnement.

<sup>2</sup> EgesPCE : niveau d'émission de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements.

<sup>3</sup> Egesmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre du bâtiment permis par le référentiel Energie Carbone ou RT 2020 quand elle sera en vigueur. Cette valeur est modulée en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique, de l'altitude, ...

<sup>4</sup> EgesPCEmax : niveau d'émission maximale de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements permis par le référentiel Energie Carbone - ou RT 2020 quand elle sera en vigueur.

<sup>5</sup> A+ : niveau d'émission de composés organiques volatils dans l'air intérieur. Une étiquette est obligatoire pour tous les produits de la construction et de décoration. Les niveaux sont compris de A+ à C.

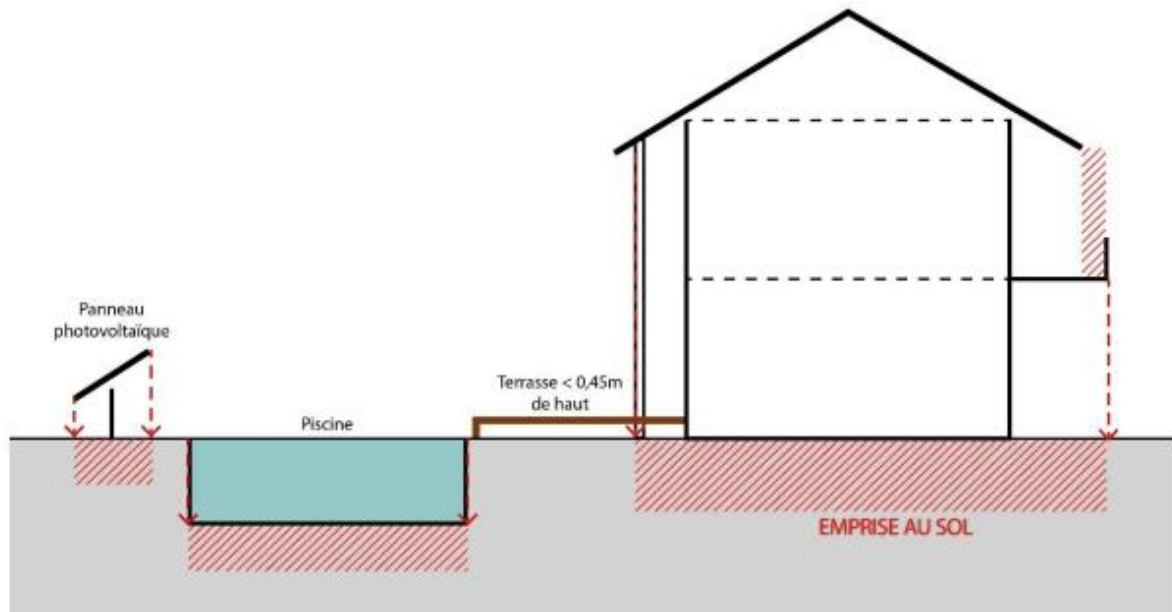
**Débord de toiture** : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

**Dépôt de véhicules** : Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

**Devanture commerciale** : Les règles applicables aux devantures commerciales ne font pas spécifiquement référence à la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». Toute destination de construction située en rez-de-chaussée pourra appliquer les règles relatives à ces devantures commerciales.

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

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture, et les terrasses de moins de 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



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

**Enrochement** : Aménagement extérieur consistant à créer un talus à l'aide de rochers et blocs de pierres. On distingue les enrochements paysagers qui consistent à décorer un jardin, des enrochements de soutènement qui visent à maintenir la terre d'un terrain en pente.

**Enrochement cyclopéen** : Enrochement composé de gros à très gros blocs non taillés, non portables par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs, ni d'apport de terre.

**Espaces communs :** Ce sont des espaces de convivialité, ils ont une fonction récréative, ludique ou espace de tranquillité. Ils participent à la qualité des projets et du cadre de vie. Ils peuvent être publics ou ouverts au public, verts ou non.

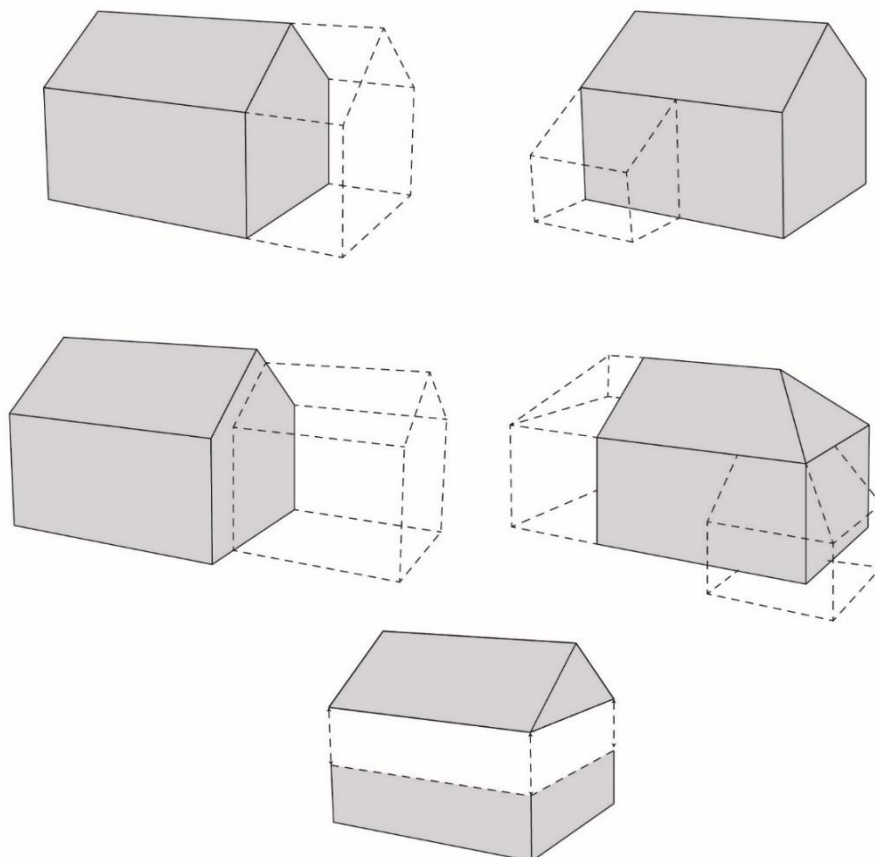
**Espaces libres :** Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses si elles ne sont pas surélevées de plus de 0,6 m du sol. Sont également exclues les piscines.

**Espaces perméables :** Ce sont des espaces en faveur d'une gestion extensive des eaux pluviales ; ils permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévenir les risques d'inondation. Ainsi un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

**Espaces verts de pleine terre :** Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

**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.

**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.



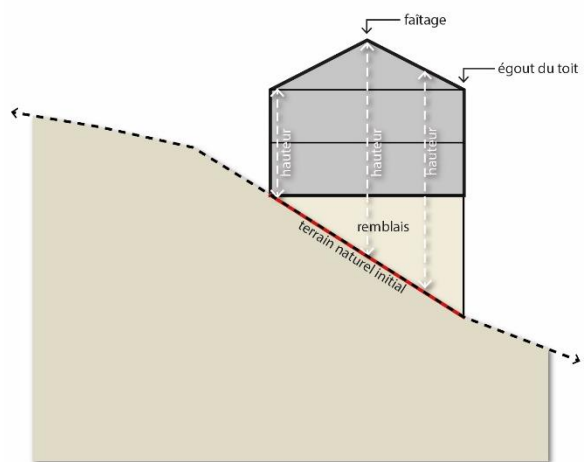
**Existant (bâtiment ou construction) :** Un bâtiment ou une construction existante est caractérisé par sa matérialité sur le terrain.

**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.

**Façade gouttereau :** Façade sur laquelle est installée une gouttière ou un chéneau. Cette façade est généralement perpendiculaire au mur pignon.

**Faitage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

**Hauteur d'une construction :** La hauteur des constructions est mesurée verticalement à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN). Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise. Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.



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

**Hauteur absolue :** La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement du point le plus bas de chaque façade, mesuré depuis le sol naturel ou excavé après travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

**Hauteur d'une clôture :** La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de « l'ouvrage » de son point le plus bas à son point le plus haut.

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

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

**En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.**

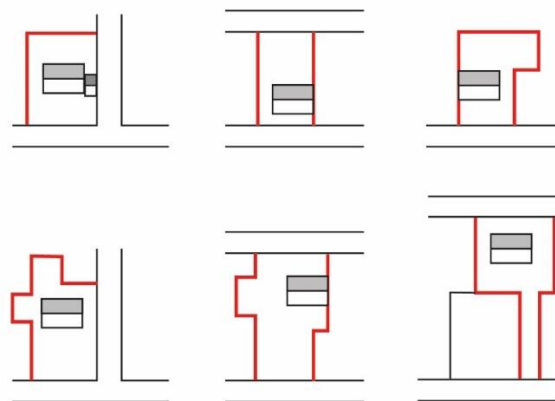
**Hébergement insolite** : Au sens du présent règlement, un hébergement insolite correspond à un HLL ou une résidence mobile de loisir qui par son originalité sort du cadre des hébergements classiques de type « mobil-home » (au sens courant), ou de HLL standard ou reprenant les codes de la région d'implantation. Ils seront essentiellement définis par une implantation originale (dans un arbre ou en partie enterrée par exemple), ou par une référence à une architecture ou un mode d'habitat allochtone, ou historique, de type traditionnel, voire des références culturelles, cinématographiques par exemple (une référence claire sera attendue pour justifier du projet). Il s'agira dans tous les cas de proposer des produits qualitatifs.

Les cas les plus courants pour illustrer ce type d'hébergement sont les cabanes dans les arbres, les yourtes, les tipis, des cabanes nordiques, les roulottes, ...

**Installation** : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

**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.

Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



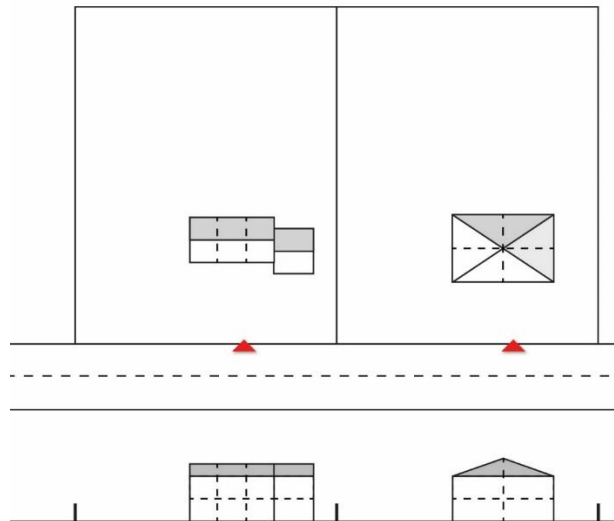
**Logement de fonction** : Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail.

**Locaux et équipements techniques** : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

**Logement « collectif »** : On définit le logement collectif avec les principes suivants :

- Une construction présentant un minimum de trois logements desservis par des parties communes bâties,
- Un seul accès commun à la parcelle,
- Une hauteur minimale d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (soit R+1),
- Une densité minimale associée de 30 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement collectif dans sa forme et son rapport à la parcelle. Il n'est pas exhaustif.



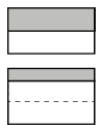
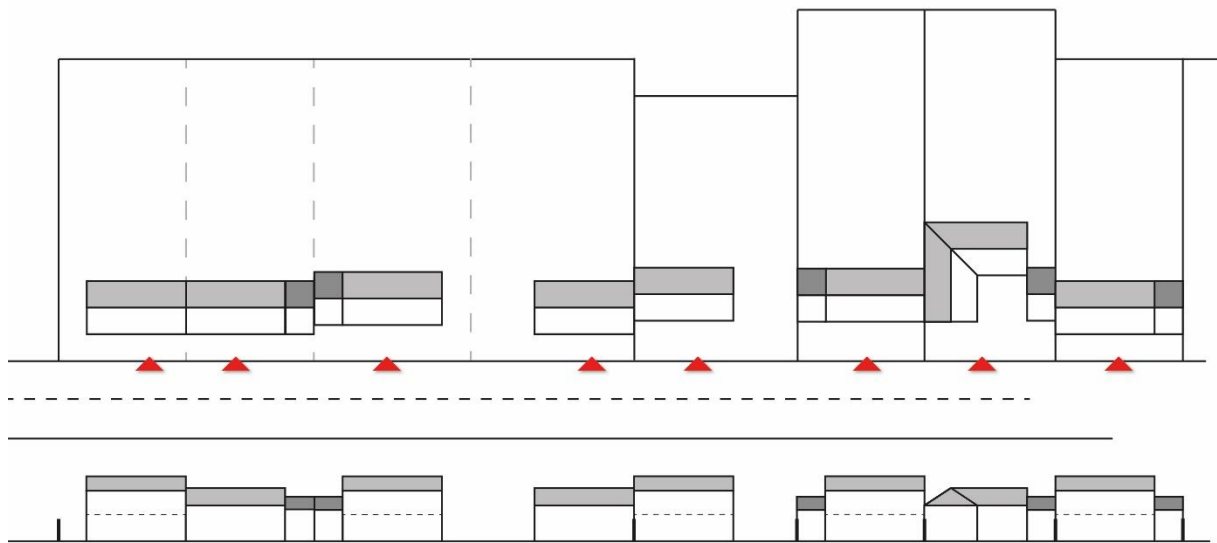
 Principe de séparation des logements

 Principe d'accès au(x) logement(s)

**Logement « mitoyen »** : On définit le logement mitoyen avec les principes suivants :

- Un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la construction voisine. Ce mur mitoyen peut être créé par les annexes ou les bâtiments principaux des habitations ou une annexe et un bâtiment principal de l'habitation,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35 % minimum de l'assiette du terrain, dont un espace privatif par logement,
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement mitoyen dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins. Il n'est pas exhaustif.



*Vue en plan et en coupe d'un logement individuel*



*Vue en plan et en coupe d'une annexe*

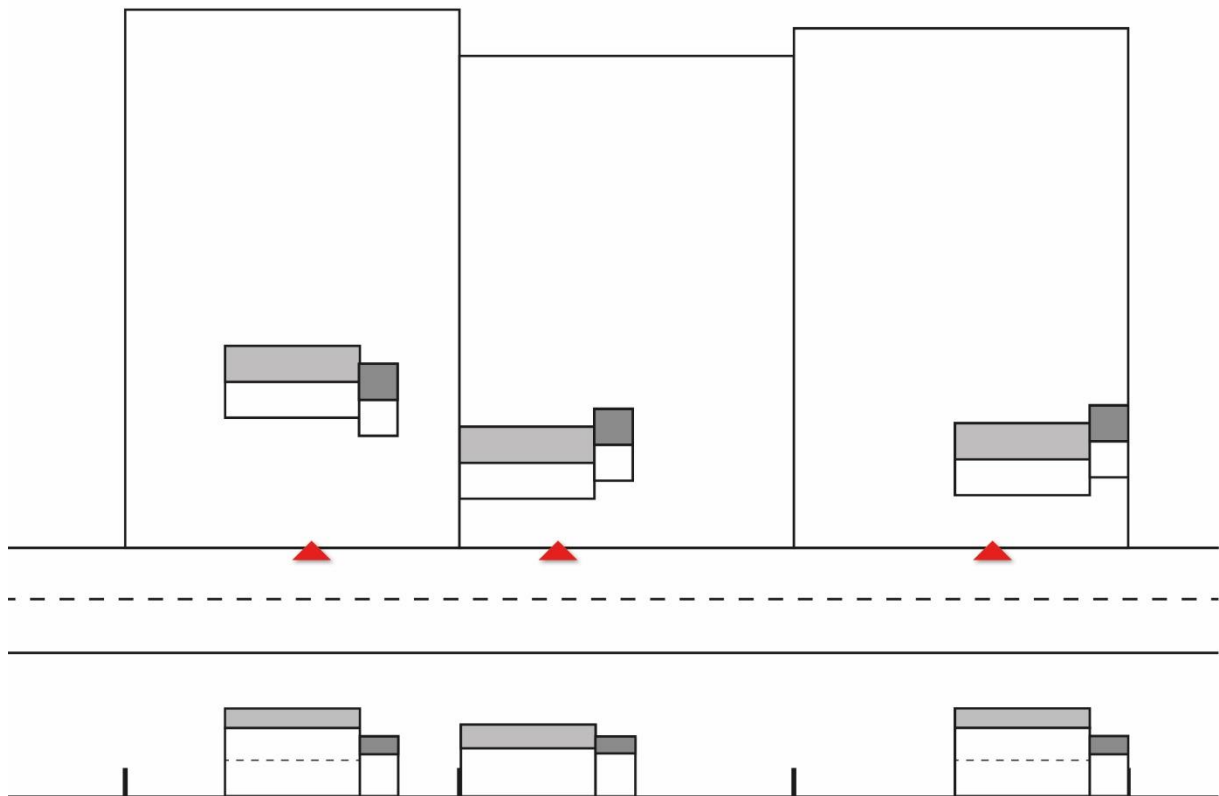


*Principe d'accès au(x) logement(s)*

**Logement « individuel pur » :** On définit le logement individuel pur avec les principes suivants :

- Un seul logement, ou plusieurs logements ne répondant ni aux principes du logement mitoyen, ni au principe du logement collectif,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un recul des constructions de la limite de propriété ou du logement voisin (d'un seul côté ou des deux),
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35% minimum de l'assiette du terrain.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement individuel pur dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins.



*Vue en plan et en coupe d'un logement individuel*



*Vue en plan et en coupe d'une annexe*



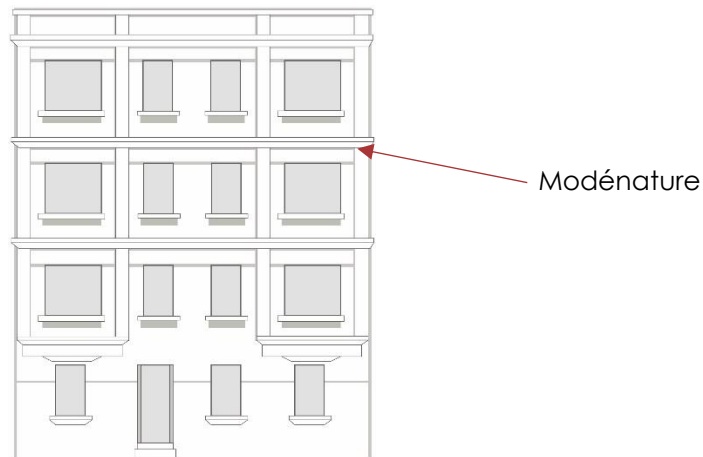
*Principe d'accès au(x) logement(s)*

**Lucarne (ou fenêtre de toit)** : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joux" ou "jouées") et d'une couverture.

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

**Menuiserie** : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, contrevents, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

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



**Mur de soutènement** : Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol).

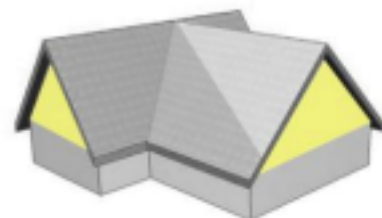
Opération d'ensemble : L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

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

**Ouvrage** : Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;
- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;
- Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt généraux (stade, gymnase, école...).

**Pignon** : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit (en jaune sur le schéma ci-contre).



**Plateforme 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).

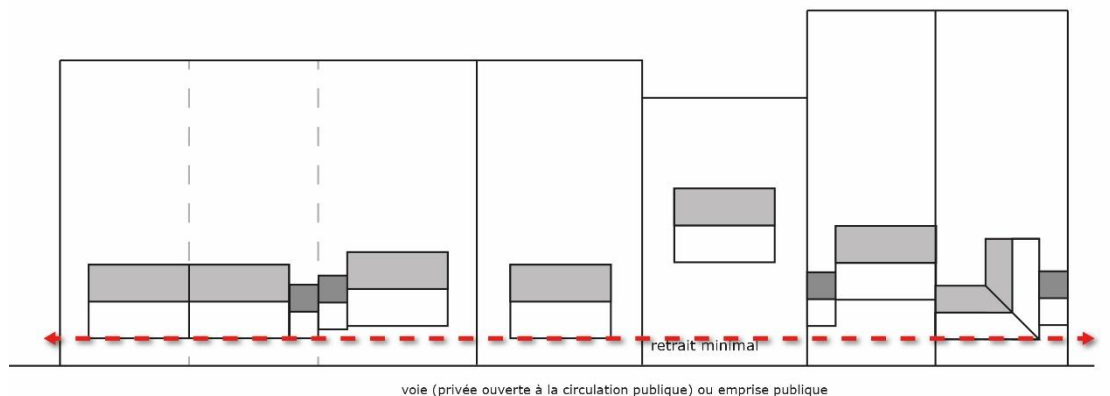
**Pleine Terre** : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable et végétalisé,
- Sur une profondeur de 1,50 mètre à compter de la surface, il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...),
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**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.



**Réhabilitation :** Restructuration et/ou transformation d'une construction dans le respect de ses caractéristiques architecturales et esthétiques d'origine.

**Rénovation urbaine :** La rénovation urbaine implique la démolition d'au moins une partie de la structure, afin de la reconstruire. Les travaux de rénovation sont donc souvent des travaux lourds, nécessitant l'utilisation d'engins de chantiers et une importante implication des pouvoirs publics. Ils consistent à faire disparaître l'ancienne structure en vue d'une remise à neuf. La rénovation urbaine peut être à visée esthétique, mais aussi s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie, à travers la reconstruction d'édifices mieux isolés.

**Restauration :** La restauration est un peu l'opposé de la rénovation. Lorsque l'on restaure une structure, on cherche absolument à préserver son aspect d'origine et à respecter l'histoire que représente son architecture. Il s'agit donc de donner une seconde jeunesse à une construction sans l'altérer.

**Remblai (ou exhaussement) :** Ajout de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou élever le sol.

**Rénovation :** Consiste à remettre à neuf une partie ou la totalité d'un logement. La rénovation n'exclut pas la démolition de certains éléments voire de la totalité du bâtiment.

**Résidences mobiles de loisirs :** Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

**Serre :** Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

**Sol existant :** Niveau du sol avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet.

**Soubassement :** partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

**Stationnement en enfilade :** Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

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

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

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

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

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

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens

de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

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

**Surface « taxable » :** La surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

**Terrain naturel :** Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

**Terrasse :** Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur la toiture de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée.

**Terrassement :** Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

**Toiture plate :** La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

**Toiture terrasse :** La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

**Trottoir :** Un trottoir est une partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

**Tunnel :** Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

**Unité foncière :** Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Végétalisé :** Surfaces recouvertes par des végétaux (arbustifs, arborescents, plantes herbacées...).

**Véranda :** Galerie largement vitrée, fermée ou ouverte, accolée au volume principal d'une construction, et de dimension nettement inférieure à celui-ci.

**Voie de desserte :** La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt

contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

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

## **ARTICLE 7 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU**

### **7.1. LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE 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.

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Définition</b>
Exploitation agricole et forestière (1° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation (2° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	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.
	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.

<p>Commerces et activités de services (3° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</p>	<p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p>Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>
	<p>Restauration</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
	<p>Commerce de gros</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>
	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>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 notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</p>
	<p>Cinéma</p>	<p>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</p>
	<p>Hôtels</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p>
	<p>Autres hébergements touristiques</p>	<p>Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>
<p>NB : Pour les juridictions administratives, le caractère temporaire de l'hébergement est naturellement un critère essentiel, mais il doit se cumuler avec un deuxième critère qui est celui de l'existence des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier ».</p> <p>Un immeuble relève donc de la sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques » et non « habitation » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant/petit-déjeuner, blanchisserie, accueil ...). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.</p>		

<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</p>	<p>Locaux bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction de la construction est dédiée à l'accueil 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.</p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>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. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et de service public » (4° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ((4° de l'article R151-28 du même code). A ce titre, les ouvrages RTE correspondent à des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.</p>
	<p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p>	<p>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.</p>
	<p>Salles d'art et de spectacles</p>	<p>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>Équipements sportifs</p>	<p>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.</p>
	<p>Lieux de culte</p>	<p>Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
	<p>Autres équipements recevant du public</p>	<p>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 salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>

<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (5° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière 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.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
	Bureau	Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ceci inclut donc les annexes).**

## 7.2. LES TYPES D'ACTIVITES AUXQUELS FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DU PLU

**Camping** : les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

**Irrigation agricole** : apport d'eau réalisé sur un terrain cultivé ou une prairie en vue de compenser l'insuffisance des précipitations et/ou des réserves hydriques du sol et, ainsi, de permettre le plein développement des plantes. Les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricoles peuvent notamment prendre la forme de canaux, de buses ou de retenues collinaires.

**Parc résidentiel de loisirs** : un parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R. \* 111-32 du code de l'urbanisme et soumis à des normes en application de l'article R. \* 111-46 du même code.

**Pastoralisme** : le pastoralisme regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant par le seul pâturage les ressources fourragères spontanées des espaces naturels. Ces surfaces pastorales assurent tout ou une partie de l'alimentation des troupeaux. Cette activité de production peut s'exercer sur des surfaces pastorales proches des sièges d'exploitation (parcours et estives locales) ou s'organiser à l'échelle régionale ou interrégionale en ayant recours aux transhumances estivales ou hivernales. La relation homme-animal-nature est la clef de voûte du système d'élevage pastoral. Les éleveurs et bergers doivent en effet s'appuyer sur des races animales adaptées et sur la complémentarité des milieux et des ressources pastorales pour satisfaire les besoins d'un troupeau.

**Refuge** : un refuge est un établissement en site isolé de montagne, gardé ou non gardé, recevant du public.

Son isolement est caractérisé par l'absence d'accès tant par voie carrossable que par remontée mécanique de type téléporté ouvertes au public et par l'inaccessibilité pendant au moins une partie de l'année aux véhicules et engins de secours.

Il offre un hébergement à caractère collectif à des personnes de passage. La capacité d'hébergement d'un refuge est limitée à 150 personnes. En complément des équipements nécessaires à l'hébergement, le refuge peut disposer des aménagements permettant de dispenser un service de restauration.

Au titre de sa fonction d'intérêt général d'abri, le refuge dispose en permanence, à l'intérieur, d'un espace ouvert au public. Lorsque le refuge est gardé, cet espace comprend au moins une salle permettant de consommer ses propres provisions. Lorsque le refuge n'est pas gardé, cet espace offre également un hébergement sommaire.

**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement** : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique



## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua/Ua1

## CARACTERE DES ZONES Ua ET Ua1

**La zone Ua**, correspond au cœur historique de l'ancien village de Lagrand, couvert par un site patrimonial remarquable (SPR).

**La zone Ua1**, correspond au cœur historique des anciens villages d'Eyguians et Saint-Genis, non couverts par un site patrimonial remarquable (SPR) et nécessitant une attention sur le plan patrimonial.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique aux zones Ua et Ua1.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE Ua/Ua1 - 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ua/Ua - 1.2 ou soumises à condition à l'article Ua/Ua1 - 1.3.

### ARTICLE Ua/Ua1 - 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- i Exploitation agricole,
- i Exploitation forestière,
- i Commerces de gros,
- i Industrie,
- i Entrepôt.

Sont notamment interdits :

- i Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- i Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ses accès et à la gestion des eaux pluviales.
- i Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destiné à l'implantation d'habitation légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE UA/UA1 - 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

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

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

### ARTICLE UA/UA1 - 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

**Pour les voies et emprises publiques et les voies privées :**

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées.

Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

Lorsqu'une marge de recul est mentionnée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement de la marge de recul définie.

De même, lorsqu'un emplacement réservé est indiqué sur le règlement graphique et a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

**Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies :**

Pour les constructions nouvelles situées sur une parcelle implantée à l'angle de deux voies ou plus, les constructions peuvent s'implanter sur l'une des voies.

**Pour les annexes et piscines :**

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,00 m.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Pour les constructions principales :**

**En zone Ua :**

L'implantation des constructions est libre.

**En zone Ua1 :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait d'au moins 3,00 m de la limite séparative.

**Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

**Pour les piscines :**

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 mètres des limites séparatives.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

#### **Pour l'ensemble des constructions nouvelles :**

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

De plus, en **zone Ua 1**, en façade sur rue, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas dépasser de plus de 1,50 mètre celle de l'immeuble contigu le plus élevé.

#### Dispositions particulières

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

## **ARTICLE UA/UA1 - 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le secteur du village de Lagrand est couvert par une protection patrimoniale (SPR). Il faudra ainsi se référer au règlement en vigueur.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

### Terrassement

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). Les murs cyclopéens sont interdits.

### Volume

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

### Toiture

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

### **En zone Ua1 :**

L'orientation du faîtage devra être parallèle ou perpendiculaire aux voies environnantes.

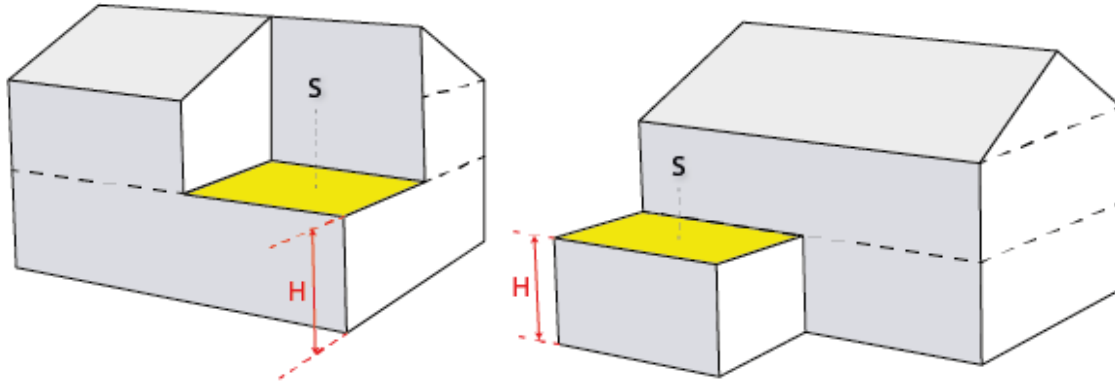
### **Pente de toiture**

Les toitures devront être à 1 pan minimum, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes, les annexes isolées de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol et les extensions qui pourront avoir des toitures terrasses.

Les toits à pans devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ( $S = 1/4$  de l'emprise au sol de la construction) à conditions d'être accolés ou intégrés à la construction principale.



### **Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage**

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances allant de l'orange au rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires, ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisés.

Pour les constructions existantes disposants de génoises, celles-ci devront être maintenues ou prolongées.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

### **Ouvertures de toit**

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Quand elles existent, elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

### **Parements extérieurs et matériaux de façade**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **Aspect général**

*Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.*

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...);

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Le bois apparent n'est pas autorisé, sauf exceptionnellement en linteau des ouvertures.

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracites sont interdites.

Sont autorisés l'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

### Ouvertures

Les persiennes repliables, les volets métalliques et les volets basculants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être entièrement dissimulés.

Si plusieurs systèmes de volets sont utilisés sur une construction, l'harmonisation des couleurs est imposée sur l'ensemble de la construction.

L'ensemble des ouvertures doivent être en harmonie sur une même construction.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### Garde-corps

Les garde-corps sont de forme simple et d'aspect métallique ou bois. Les garde-corps opaques sont interdits.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

### Clôtures

En bordure des voies, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1,80 mètre.

Dans le cas de clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation, celles-ci devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin, lissé) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non, ou de grillage.

Les voiles en clôture sont interdites.

### Dispositions diverses

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### Architecture durable

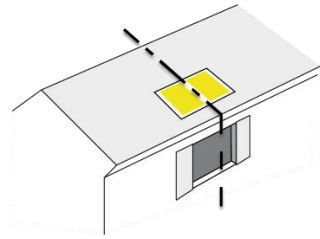
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

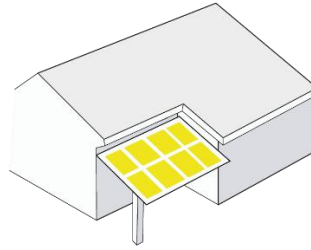
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

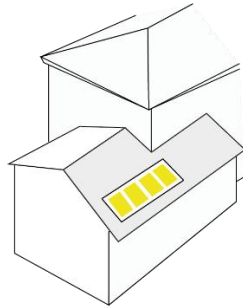
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



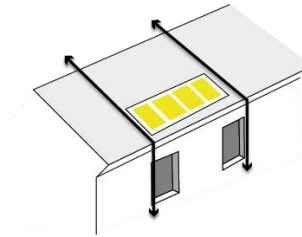
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes sont interdites.

## ARTICLE UA/UA1 - 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant une végétation composée d'essences locales mixtes et non envahissantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres, en évitant les haies monospécifiques.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Les citernes devront être dissimulées par des haies.

Les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés.

Tout aménagement (y compris les places de stationnement) devra veiller à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et garantir le maintien d'une surface végétalisée maximum.

## ARTICLE UA/UA1 - 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

### **Habitation**

#### **Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :**

Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 2 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.

#### **Pour les aménagements, extensions, changements de destinations ou surélévations à destination d'habitation et réhabilitation**

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

#### **Pour les constructions existantes à destination d'artisanat et commerce de détail**

Les places existantes devront être conservées si elles existent.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination de bureau et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination de salle de spectacle et cinéma**

Une place pour 3 personnes assises ou 3 fauteuils.

**Pour les constructions nouvelles à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques ou la restauration**

Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. La règle la plus contraignante s'applique.

**Stationnement des véhicules électriques**

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction d'habitation.

**Stationnement des vélos**

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

**Logement :**

Il doit être prévu, une place par logement.

**Hébergement :**

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

**Bureau :**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Artisanat et commerce de détail :**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE UA/UA1 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

### **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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UA/UA1 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

### **Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

### **En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### **En zonage d'assainissement non collectif :**

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

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

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

### **Réseaux électriques**

#### *Dispositions particulières*

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

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

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

## CARACTERE DE LA ZONE Ub

**La zone Ub**, correspond à une zone pavillonnaire située en extension des villages d'Eyguians, Lagrand et de Saint-Genis.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone Ub.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE Ub 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ub - 1.2 ou soumises à condition à l'article Ub - 1.3.

### ARTICLE Ub 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation forestière,
- Commerces de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ses accès et à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destiné à l'implantation d'habitation légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE Ub 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destinations d'exploitation agricole, sont autorisées :

- Des extensions ou annexes aux constructions existantes ;
- La réalisation de bâtiment de stockage, de conditionnement ou de vente directe, sous réserve de ne pas générer de nuisances sur les habitations.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

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

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

### ARTICLE Ub 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

**Pour les voies publiques et les voies privées :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4,00 mètres de l'alignement des voies.

Lorsqu'un emplacement réservé est indiqué sur le règlement graphique et a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

**Pour les emprises publiques :**

L'implantation des constructions est libre.

**Pour les annexes et piscines :**

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,00 m.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Pour les constructions principales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance (D) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3$  mètres).

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

**Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

**Pour les piscines :**

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 mètres des limites séparatives.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

#### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol sera au maximum de 40 % de l'unité foncière, sauf pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol maximum est porté à 50%.

Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

#### Hauteur des constructions

##### Dispositions générales

#### **Pour les constructions principales :**

La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres à l'égout.

#### **Pour les annexes isolées :**

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

##### Dispositions particulières

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

## ARTICLE Ub 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le secteur du village de Lagrand est couvert par une protection patrimoniale. Il faudra ainsi se référer au règlement en vigueur.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

### Terrassement

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). Les murs cyclopéens sont interdits.

### Volume

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

### Toiture

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

### **Pente de toiture**

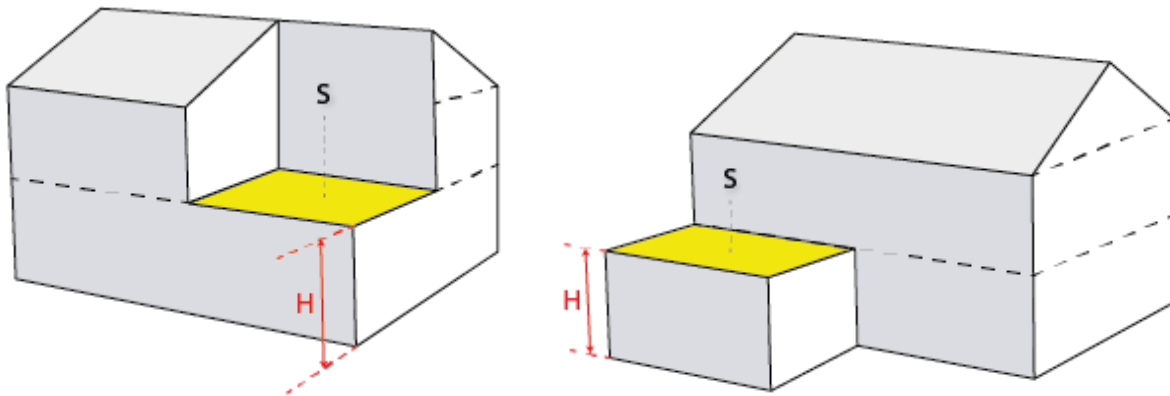
Les toitures devront être à 2 pans minimum, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes, les annexes isolées de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente et toitures terrasses.

Les toits à pans devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ( $S = 1/4$  de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



### Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances allant de l'orange au rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires, ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisés.

Pour les constructions existantes disposants de génoises, celles-ci devront être maintenues ou prolongées.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

### Ouvertures de toit

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Quand elles existent, elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

### Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Aspect général

*Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.*

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...);

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Le bois apparent n'est pas autorisé, sauf exceptionnellement en linteau des ouvertures.

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracites sont interdites.

Sont autorisés l'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

### Ouvertures

Les persiennes repliables, les volets métalliques et les volets basculants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être entièrement dissimulés.

Si plusieurs systèmes de volets sont utilisés sur une construction, l'harmonisation des couleurs est imposée sur l'ensemble de la construction.

L'ensemble des ouvertures doivent être en harmonie sur une même construction.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### Garde-corps

Les garde-corps sont de forme simple et d'aspect métallique ou bois. Les garde-corps opaques sont interdits.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

### Clôtures

En bordure des voies, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1,80 mètre.

Dans le cas de clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation, celles-ci devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin, lissé) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non, ou de grillage.

Les voiles en clôture sont interdites.

### Dispositions diverses

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### Architecture durable

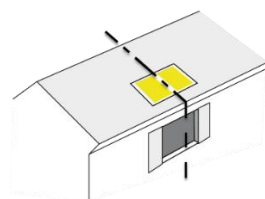
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

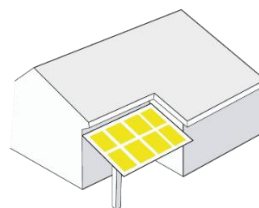
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

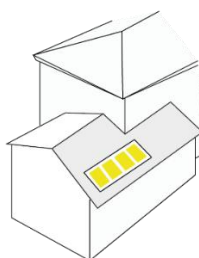
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



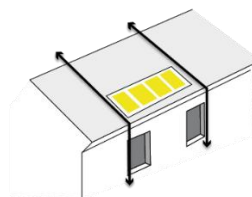
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes sont interdites.

### ARTICLE Ub 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant une végétation composée d'essences locales mixtes et non envahissantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres, en évitant les haies monospécifiques.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Les citernes devront être dissimulées par des haies.

Les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés.

Tout aménagement (y compris les places de stationnement) devra veiller à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et garantir le maintien d'une surface végétalisée maximum.

### ARTICLE Ub 2.4. – STATIONNEMENT

#### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. Le résultat doit au moins assurer 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où seule une place est exigée.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

#### **Habitation**

##### **Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation**

Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 2 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.

**Pour les aménagements, extensions, changements de destinations ou surélévations à destination d'habitation et réhabilitation**

La règle ne s'applique qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte, le cas échéant, du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la règle exigée.

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

**Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

**Pour les constructions à destination de bureau et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les constructions à destination de salle de spectacle et cinéma**

Une place pour 3 personnes assises ou 3 fauteuils.

**Pour les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques ou la restauration**

Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. La règle la plus contraignante s'applique.

*Stationnement des véhicules électriques*

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction d'habitation.

*Stationnement des vélos*

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

**Logement :**

Il doit être prévu, une place par logement.

**Hébergement :**

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 hébergements, une place par tranche de 10 hébergements créés.

**Bureau :**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Artisanat et commerce de détail :**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

### **ARTICLE Ub 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

**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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE UB 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

### **Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

### **En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

### **En zonage d'assainissement non collectif :**

En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il

est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

### **Réseaux électriques**

#### Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

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

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

## CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone Ue, correspond à la zone d'activités économiques de la commune.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone Ue.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE Ue 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ue - 1.2 ou soumises à condition à l'article Ue - 1.3.

### ARTICLE Ue 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation forestière,
- Hébergement,
- Restauration,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ?
- Les salles d'art et de spectacles,
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ses accès et à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destiné à l'implantation d'habitation légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE Ue 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destinations d'exploitation agricole, sont autorisées :

- Des extensions ou annexes aux constructions existantes ;
- La réalisation de bâtiment de stockage, de conditionnement ou de vente directe, sous réserve de ne pas générer de nuisances sur les habitations.

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations.

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destinations de logement, sont autorisées :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU,
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU et dans le respect du document de risque.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

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

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

### ARTICLE Ue 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;

- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

##### **Pour les voies publiques et les voies privées :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4,00 mètres de l'alignement des voies.

Lorsqu'un emplacement réservé est indiqué sur le règlement graphique et a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

##### **Pour les emprises publiques :**

L'implantation des constructions est libre.

##### **Pour les annexes et piscines :**

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,00 m.

##### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### **Pour les constructions principales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance (D) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3$  mètres).

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

**Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

**Pour les piscines :**

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 mètres des limites séparatives.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Hauteur des constructionsDispositions générales

La hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

Dispositions particulières

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

## ARTICLE Ue 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Terrassement

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). Les murs cyclopéens sont interdits.

### Volume

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

### Toiture

#### **Pour les bâtiments à destination d'habitation :**

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

#### **Pente de toiture**

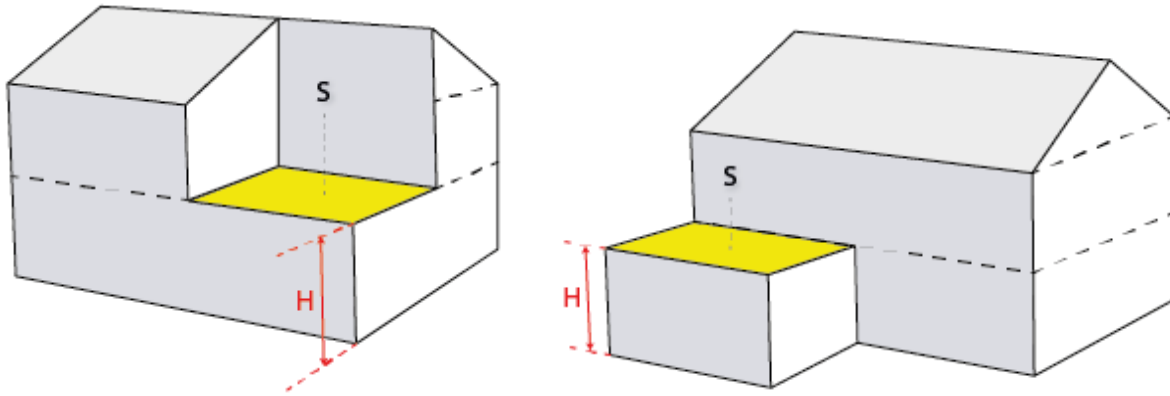
Les toitures devront être à 2 pans minimum, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes, les annexes isolées de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente et toitures terrasses.

Les toits à pans devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ( $S = 1/4$  de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



### **Pour les autres bâtiments :**

Non réglementé.

### **Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage**

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. L'emploi de couleurs vives est interdit. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

### **Pour les bâtiments à destination d'habitation :**

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisées.

Pour les constructions existantes, les génoises devront être maintenues ou prolongées.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

### **Pour les autres bâtiments :**

Le faîtage devra être dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

### **Parements extérieurs et matériaux de façade**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifie.

### **Aspect général**

*Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.*

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

**Pour les bâtiments à destination d'habitation :**

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracite sont interdites.

**Pour les autres bâtiments :**

Les teintes vives, blanches, noires et grises anthracite sont interdites.

**Pour l'ensemble des constructions :**

Sont autorisées d'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées

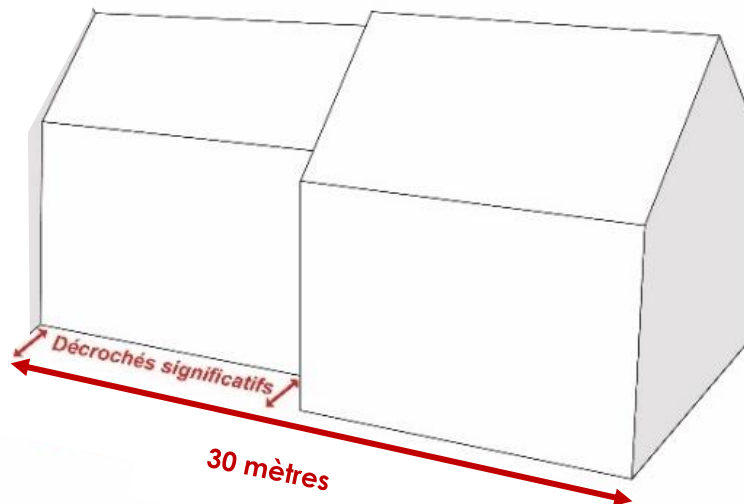
Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Décrochés de façade

Toute façade de plus de 30,00 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,50 mètre.



## Ouvertures

### **Pour les bâtiments à destination d'habitation :**

Les persiennes repliables et les volets métalliques et basculants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être entièrement dissimulés.

Si plusieurs systèmes de volets sont utilisés sur une construction, l'harmonisation des couleurs est imposée sur l'ensemble de la construction.

L'ensemble des ouvertures doivent être en harmonie sur une même construction.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### **Pour les autres bâtiments :**

Non règlementé.

## Garde-corps

Les garde-corps sont de forme simple et d'aspect métallique ou bois. Les garde-corps opaques sont interdits.

## Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

## Clôtures

En bordure des voies, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1,80 mètre.

Dans le cas de clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation, celles-ci devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin, lissé) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non, ou de grillage.

Les voiles en clôture sont interdites.

## Dispositions diverses

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### Architecture durable

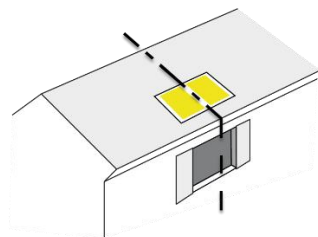
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

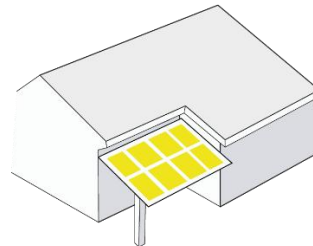
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

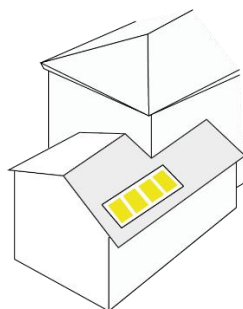
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



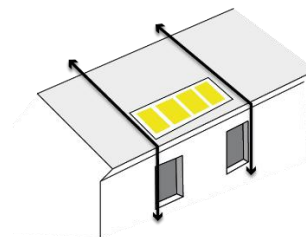
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

### ARTICLE Ue 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant une végétation composée d'essences locales mixtes et non envahissantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres, en évitant les haies monospécifiques.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Tout aménagement (y compris les places de stationnement) devra veiller à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et garantir le maintien d'une surface végétalisée maximum.

### ARTICLE Ue 2.4. – STATIONNEMENT

#### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. Le résultat doit au moins assurer 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où seule une place est exigée.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

#### Habitation

#### **Pour les aménagements, extensions, ou surélévations à destination d'habitation :**

Lorsque des places de stationnement existent, elles doivent être conservées.

Une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement.

En cas d'impossibilité technique dument démontrée, il n'est pas tenu de réaliser des places de stationnement.

**Pour les réhabilitations et changement de destination à destination d'habitation :**

En cas de réhabilitation ou changement de destination des constructions existantes régulièrement édifiées sans augmentation du volume, les places de stationnement existantes devront être conservées, et la création d'une place de stationnement est imposée s'il n'en existe pas.

**Pour les constructions nouvelles à destination d'artisanat, commerce de détail et commerce de gros**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

**Pour les constructions nouvelles à destination de bureau et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

*Stationnement des véhicules électriques*

Lorsque le nombre de places de stationnement à créer est supérieur à 4 places, au moins une place par tranche de 4 places est équipée pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables, pour les destinations de construction d'habitation.

*Stationnement des vélos*

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

**Habitation**

Il doit être prévu, une place par logement.

**Bureau :**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Artisanat et commerce de détail :**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

### **ARTICLE UE 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

### **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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UE 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

### **Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

### **En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être

conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **En zonage d'assainissement non collectif :**

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

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

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

#### **Réseaux électriques**

##### Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

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

Les nouvelles constructions principales doivent être disposées des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réparation de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

## CARACTERE DE LA ZONE Ut

La zone Ut, correspond à un secteur à vocation d'hébergements touristiques et de loisirs.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone Ut.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE Ut 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ut - 1.2 ou soumises à condition à l'article Ut - 1.3.

### ARTICLE Ut 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière,
- Habitation, comprenant des logements et des hébergements,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles
- Autres équipements recevant du public,
- Lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ses accès et à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destiné à l'implantation d'habitation légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE Ut 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

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

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

### ARTICLE Ut 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

## Implantation des constructions

### Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

#### **Pour les voies publiques et les voies privées :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4,00 mètres de l'alignement des voies.

#### **Pour les emprises publiques :**

L'implantation des constructions est libre.

#### **Pour les annexes et piscines :**

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,00 m.

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **Pour les constructions principales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance (D) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3$  mètres).

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

#### **Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

#### **Pour les piscines :**

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 mètres des limites séparatives.

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol sera au maximum de 40 % de l'unité foncière, sauf pour les constructions BEPOS (bâtiments à énergie positive) pour lesquelles le coefficient d'emprise au sol maximum est porté à 50%.

Ces règles ne concernent pas :

- Les extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les démolitions / reconstructions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS ».

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

##### **Pour les constructions principales :**

La hauteur maximale est fixée à 8,00 mètres.

##### **Pour les annexes isolées :**

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### Dispositions particulières

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront

reprenre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

## ARTICLE Ut 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le secteur du village de Lagrand est couvert par une protection patrimoniale (SPR). Il faudra ainsi se référer au règlement en vigueur.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

### Terrassement

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). Les murs cyclopéens sont interdits.

### Volume

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

### Toiture

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

### **Pente de toiture**

Les toitures devront être à 2 pans minimum, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes, les annexes isolées de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

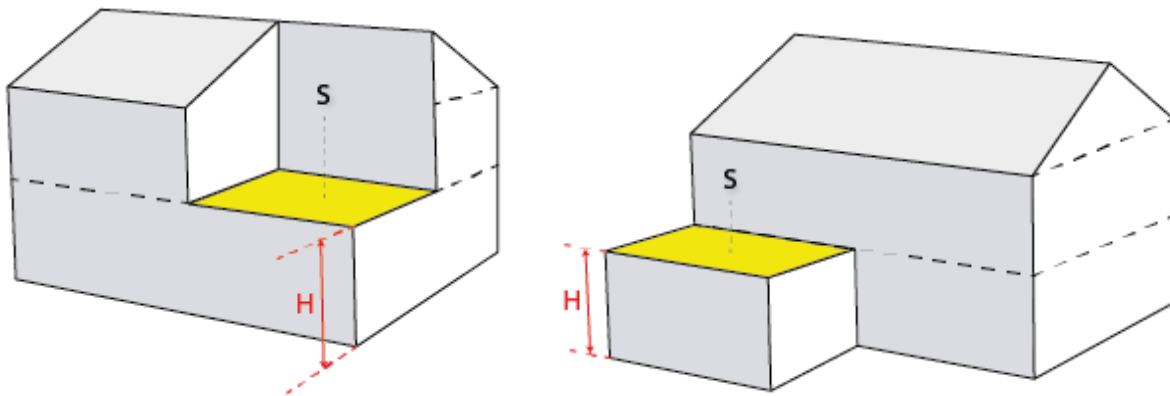
et d'emprise au sol et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente et toitures terrasses.

Les toits à pans devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



### Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances allant de l'orange au rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires, ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisés.

Pour les constructions existantes disposants de génoises, celles-ci devront être maintenues ou prolongées.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

### Ouvertures de toit

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Quand elles existent, elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

### Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Aspect général

Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracite sont interdites.

Sont autorisées d'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

### Ouvertures

Les persiennes repliables, les volets métalliques et les volets basculants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être entièrement dissimulés.

Si plusieurs systèmes de volets sont utilisés sur une construction, l'harmonisation des couleurs est imposée sur l'ensemble de la construction.

L'ensemble des ouvertures doivent être en harmonie sur une même construction.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### Garde-corps

Les garde-corps sont de forme simple et d'aspect métallique ou bois. Les garde-corps opaques sont interdits.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

### Clôtures

En bordure des voies, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1,80 mètre.

Dans le cas de clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation, celles-ci devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin, lissé) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non, ou de grillage.

Les voiles en clôture sont interdites.

### Dispositions diverses

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### Architecture durable

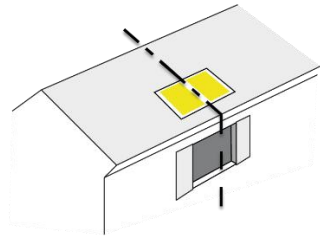
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

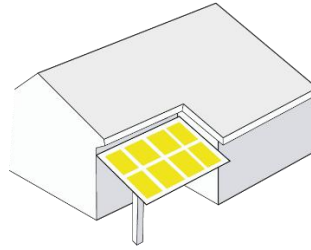
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

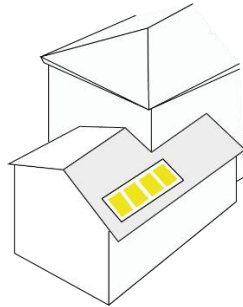
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



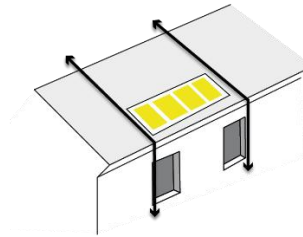
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes sont interdites.

### ARTICLE Ut 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant une végétation composée d'essences locales mixtes et non envahissantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres, en évitant les haies monospécifiques.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Les citernes devront être dissimulées par des haies.

Les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés.

Il est imposé au moins 30% de surface de pleine terre végétalisée et/ou plantée à l'échelle de l'unité foncière.

Tout aménagement (y compris les places de stationnement) devra veiller à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et garantir le maintien d'une surface végétalisée maximum.

## ARTICLE Ut 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. Le résultat doit au moins assurer 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où seule une place est exigée.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

### **Pour les constructions nouvelles à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques**

Une place pour 2 chambres.

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

### ARTICLE Ut 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

#### **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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE Ut 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

### **Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

### **En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

**En zonage d'assainissement non collectif :**

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

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

**Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

**Réseaux électriques***Dispositions particulières*

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUs

## CARACTERE DE LA ZONE AUs

La zone AUs, correspond à une zone à vocation d'accueil pour les personnes âgées.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à la zone AUs.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE AUs 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article AUs - 1.2 ou soumises à condition à l'article AUs - 1.3.

### ARTICLE AUs 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits les destinations, sous-destinations, constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerces de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Salles d'art et de spectacles,
- Autres équipements recevant du public,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ses accès et à la gestion des eaux pluviales.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destiné à l'implantation d'habitation légères de loisirs ou de parcs résidentiels de loisirs.

### **ARTICLE AUs 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination logement à condition d'être liées à une activité de santé.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

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

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

### **ARTICLE AUs 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

**Pour les voies publiques et les voies privées :**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 4,00 mètres de l'alignement des voies.

**Pour les emprises publiques :**

L'implantation des constructions est libre.

**Pour les annexes et piscines :**

Les annexes et les piscines doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,00 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Pour les constructions principales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance (D) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3$  mètres).

L'implantation des constructions en limites séparatives est possible :

- En cas de construction simultanée,
- Pour s'accoler à une construction déjà existante en limite, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

**Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres et sur une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout.

**Pour les piscines :**

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2,00 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

## Hauteur des constructions

### Dispositions générales

#### **Pour les constructions principales :**

La hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

#### **Pour les annexes isolées :**

La hauteur maximale des annexes isolées est limitée à 3,50 m.

### Dispositions particulières

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Lorsqu'une construction légalement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement et la réfection sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur la hauteur. Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

## **ARTICLE AUS 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Terrassement

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries). Les murs cyclopéens sont interdits.

## Volume

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

## Toiture

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

### **Pente de toiture**

Les toits à pans devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

### **Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage**

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances allant de l'orange au rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires, ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisés.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

### **Ouvertures de toit**

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Quand elles existent, elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

## Parements extérieurs et matériaux de façade

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### Aspect général

*Les serres, châssis, vérandas et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.*

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Le bois apparent n'est pas autorisé, sauf exceptionnellement en linteau des ouvertures.

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracites sont interdites.

Sont autorisés l'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

### Ouvertures

Les persiennes repliables, les volets métalliques et les volets basculants sont interdits.

Les caissons des volets roulants doivent être entièrement dissimulés.

Si plusieurs systèmes de volets sont utilisés sur une construction, l'harmonisation des couleurs est imposée sur l'ensemble de la construction.

L'ensemble des ouvertures doivent être en harmonie sur une même construction.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### Garde-corps

Les garde-corps sont de forme simple et d'aspect métallique ou bois. Les garde-corps opaques sont interdits.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

### Clôtures

En bordure des voies, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sont facultatives. Si elles doivent être, en dehors des haies vives, elles seront limitées à une hauteur de 1,80 mètre.

Dans le cas de clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation, celles-ci devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre.

La clôture sera constituée de murs (enduit fin, lissé) ou de haies végétales d'essences locales doublées ou non, ou de grillage.

Les voiles en clôture sont interdites.

### Dispositions diverses

Les panneaux solaires et les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminée, ventilation, réfrigération, sortie de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les coffrets E.D.F.- G.D.F. ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### Architecture durable

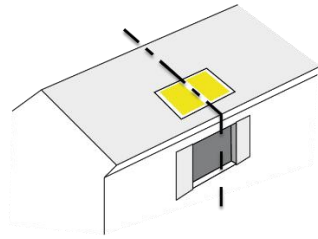
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

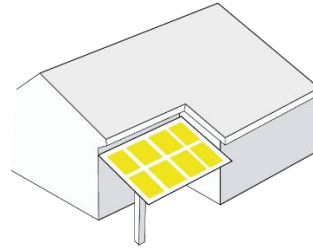
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

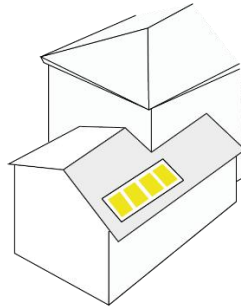
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



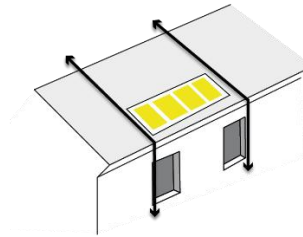
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes sont interdites.

## ARTICLE AUs 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations :

Les espaces non bâtis, et non concernés par des aires de stationnement devront être traitées en espace d'agrément paysager intégrant une végétation composée d'essences locales mixtes et non envahissantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres, en évitant les haies monospécifiques.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Lorsqu'une bande de recul est imposée par le règlement, elle doit être essentiellement destinée à un espace paysager, de préférence planté.

Tout aménagement (y compris les places de stationnement) devra veiller à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et garantir le maintien d'une surface végétalisée maximum.

## ARTICLE AUS 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. Le résultat doit au moins assurer 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où seule une place est exigée.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, le nombre de place doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

### **Hébergement pour les personnes âgées :**

Une place pour 2 lits et une place par membre du personnel.

### Stationnement des vélos

Pour les destinations suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

### **Hébergement pour les personnes âgées :**

Pour les opérations nouvelles de plus de 10 lits, une place par tranche de 10 lits.

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

### ARTICLE AUS 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

**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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE AUS 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

**Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

**En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **En zonage d'assainissement non collectif :**

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

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

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

#### **Réseaux électriques**

##### Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Les nouvelles constructions principales doivent être équipées des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réparation de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE A

**La zone A**, correspond à une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Certains secteurs sont couverts par le SPR.

La zone A comprend un sous-secteur **Ap** qui correspond à un secteur agricole à protéger sur le plan paysager.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique aux zones A et Ap.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE A 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seuls sont autorisés les destinations de constructions ou types d'activités soumises à conditions particulière détaillées dans l'article A 1.3.

### ARTICLE A 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les destinations de construction sont interdites en zones A, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 1.3.

### ARTICLE A 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les destinations et sous-destinations, activités, usages et affectations des sols ci-après à condition qu'ils 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.

**Dans les zones A et Ap sont autorisées :**

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et/ou de surface de plancher supplémentaire. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 25,00 mètres et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.

La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications ...) si leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

**Dans la zone A uniquement sont autorisées :**

Les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être intégrées ou accolées au bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à usage de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole à la condition cumulative 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. Ces bâtiments devront être situés à proximité d'un bâtiment agricole. Les sanitaires liés à ces activités pourront être réalisés uniquement sous forme d'extension ou d'annexe de taille limitée d'une construction existante régulièrement édifiée.
- Les serres, à condition d'être liées à l'exploitation agricole.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à la condition que ces

activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, ces constructions devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

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

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

### **ARTICLE A 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques

**Pour les voies départementales :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15,00 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

**Pour les autres voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et 5,00 mètres des emprises publiques.

Lorsqu'un emplacement réservé est indiqué sur le règlement graphique et a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $D = H/2 \geq 3,00$  mètres) et 6,00 mètres des limites des zones U et A ( $D = H/2 \geq 6,00$  mètres).

Les annexes, hors piscines, doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimal de 3,00 mètres de celles-ci.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines devront être implantées à moins de 25,00 mètres de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

## Emprise au sol des constructions

### **En zone A uniquement :**

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation (liées à une exploitation agricole), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

## Hauteur des constructions

### Dispositions générales

### **En zone A uniquement :**

#### **Pour les constructions agricoles :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres, sauf pour les éléments ponctuels tels que les silos, etc. Dans ce cas, la hauteur pourra être portée à 15,00 hors-tout.

La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 3,50 mètres hors-tout.

#### **Pour toutes les autres constructions (zone A et Ap) :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres au faîtage ou 7,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### Dispositions particulières

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, régulièrement édifiées pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

## **ARTICLE A 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Topographie

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

### Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

### Toiture

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis, vérandas, et tunnels.*

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

#### **Pour les constructions agricoles :**

##### Pente de toit :

Les toitures devront être à 1 pan minimum.

##### Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs mates. Les panneaux solaires, ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures de moins de 1 mètre de haut.

#### **Pour les autres constructions :**

##### Pente de toit :

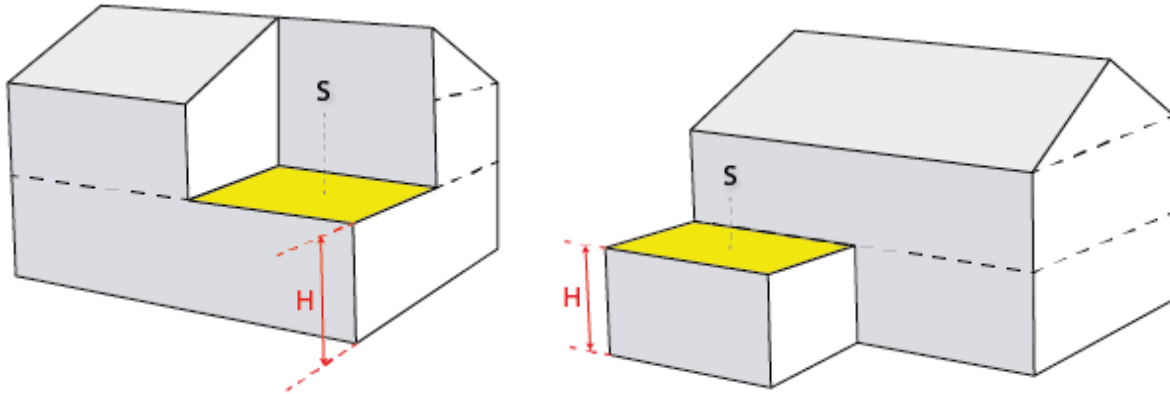
Les toitures devront être à 2 pans minimum, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes, les annexes isolées de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente et toitures terrasses.

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction ( $S = 1/4$  de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances allant de l'orange au rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisées.

Pour les constructions existantes disposants de génoises, celles-ci devront être maintenues ou prolongées.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

#### Ouvertures de toit :

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Quand elles existent, elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

### Parements extérieurs et matériaux de façade

#### Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

**Pour les constructions agricoles :**

Les couleurs blanches ou jaunes claires ne doivent pas dépasser 30% des surfaces verticales de chaque pan de façade.

Les teintes vives et le noir sont interdites.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

**Pour les autres constructions :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracite sont interdites.

Sont autorisées d'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées

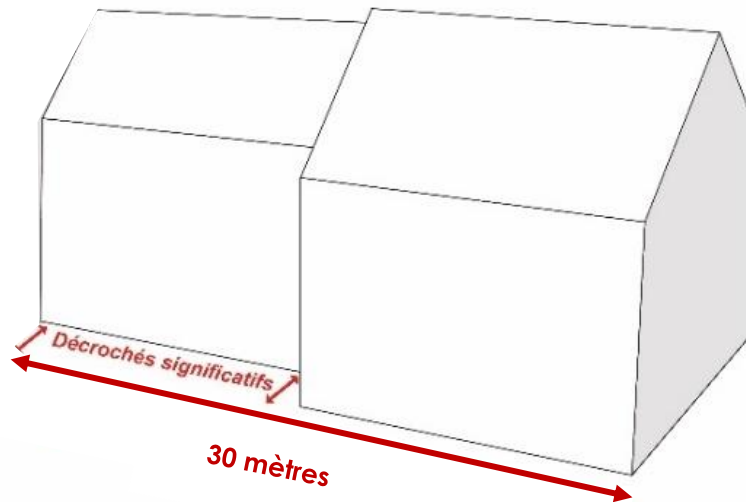
Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Décrochés de façade

Toute façade de plus de 30,00 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,50 mètre.



### Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

#### **De plus, pour les bâtiments à destination d'habitation :**

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### Clôtures

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences diversifiées. Tous autres types de clôtures sont interdits.

Les espèces exotiques et non locales sont interdites en clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal.

Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

### Architecture durable

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

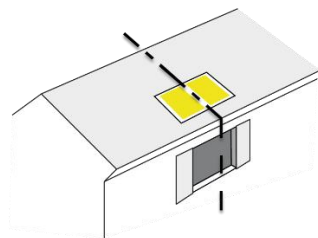
Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

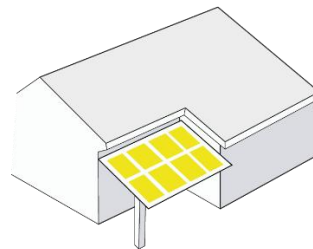
- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

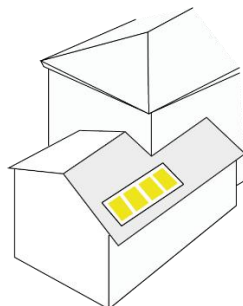
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



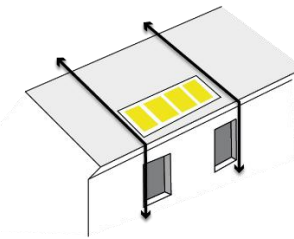
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse ...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes domestiques isolées sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Les éoliennes domestiques en façades sont autorisées à condition que leur hauteur, par rapport au faîtiage, soit inférieure ou égale à 2,00 mètres.

### ARTICLE A 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences mixtes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

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

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

Tout aménagement (y compris les places de stationnement) devra veiller à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et garantir le maintien d'une surface végétalisée maximum.

## ARTICLE A 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. Le résultat doit au moins assurer 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où seule une place est exigée.

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

### Stationnement des vélos

Il doit être prévu, une place par logement.

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

## ARTICLE A 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### **Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

**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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

**ARTICLE A 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

**Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

**En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques,

dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **En zonage d'assainissement non collectif :**

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

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

#### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

#### **Réseaux électriques**

##### *Dispositions particulières*

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

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

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- | Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- | Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- | Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.

## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE N

La zone **N**, a 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. Certains secteurs sont couverts par le SPR.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Une zone **Nc**, correspondant à une zone à dominante naturelle à vocation d'accueil touristique sous forme de camping. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).
- Une zone **Ne**, correspondant à une zone à dominante naturelle accueillant des activités économiques et touristiques, et autorisant le changement de destination des bâtiments actuels identifiés sur le plan de zonage, vers du logement. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL).
- Une zone **Nlac** correspondant aux abords du plan d'eau du Riou. Il est fait application de l'article L122-12 et L122-13 du code de l'urbanisme pour limiter la constructibilité.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique aux zones N, Nc, Ne et Nlac.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (voir annexes) sont applicables sur le territoire et peuvent générer des droits ou contraintes supplémentaires, imposées au PLU.

Elles doivent être prises en compte au même titre que le PLU. Ces documents peuvent notamment limiter voire interdire certaines constructions.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE N 1.1. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISES

Seuls sont autorisés les destinations de constructions ou types d'activités soumises à conditions particulière détaillées dans l'article N 1.3.

### ARTICLE N 1.2. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTION, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les destinations de construction sont interdites en zones N, Nc, Ne et Nlac, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 1.3.

### ARTICLE N 1.3. – DESTINATION, SOUS-DESTINATION, CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés les destinations et sous-destinations, activités, usages et affectations des sols ci-après à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans l'ensemble des zones N :**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
- Qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.

**Dans les zones N, Nc et Ne sont autorisées :**

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à sous-destination de logements :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et/ou de surface de plancher supplémentaire. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 25,00 mètres et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.

La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications ...) si leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

**Dans la zone Nlac,** sont uniquement autorisées les constructions et installations :

- Des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier,
- Des aires naturelles de camping,
- Des équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible,
- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

**De plus, dans la zone N uniquement :**

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à sous-destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être

intégrées ou accolées au bâtiment agricole. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les constructions et installations à usage de camping dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole à la condition cumulative 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. Ces bâtiments devront être situés à proximité d'un bâtiment agricole. Les sanitaires liés à ces activités pourront être réalisés uniquement sous forme d'extension ou d'annexe de taille limitée d'une construction existante régulièrement édifiée.
- 
- Les serres, à condition d'être démontables et d'être situées à proximité d'un bâtiment agricole.
- 

**De plus, dans la zone Nc uniquement :**

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination de commerce et activités de services, à condition d'être uniquement :

- D'autres hébergements touristiques sous forme de campings et locaux accessoires liés y compris HLL. Le nombre de HLL autorisé est limité à 35, avec une surface de plancher maximale de 35m<sup>2</sup> pour chaque HLL.

**De plus, dans la zone Ne uniquement :**

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations du sol à destination d'artisanat et du commerce de détail, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration et habitation à condition d'être uniquement :

- Des extensions aux constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et/ou de surface de plancher supplémentaire. Cette extension de 30% pourra être réalisée en 2 fois.
- Une annexe supplémentaire, dans la limite de 20,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher créée, et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 25,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 25,00 mètres et ce une seule fois depuis l'approbation du PLU.
- Sous forme de changement de destination.

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

Nonobstant les articles 2.1 concernant l'implantation des constructions et 2.2, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux présentes règles pourront avoir la même implantation et le même aspect que la construction principale.

### **ARTICLE N 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises :

- Dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments régulièrement édifiés et préexistants à l'approbation du PLU ;
- Dans le cas d'extension ou annexes accolées des constructions existantes régulièrement édifiées et préexistantes à l'approbation du PLU dès lors que leur recul n'est pas diminué.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des ci-après, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite d'1,00 mètre. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation collective et emprises publiques**

##### **Pour les voies départementales :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15,00 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

##### **Pour les autres voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et 5,00 mètres des emprises publiques.

##### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins

égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $D = H/2 \geq 3,00$  mètres) et 6,00 mètres des limites des zones U et A ( $D = H/2 \geq 6,00$  mètres).

Les annexes et garages, hors piscines, doivent s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimal de 3,00 mètres de celles-ci.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6,00 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës sauf :

- En cas de construction simultanée (construction accolée mitoyenne),
- Pour s'accoler à une construction déjà existante, si celle-ci ne comporte pas d'ouverture.

Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines devront être implantées à moins de 25,00 mètres de la construction principale (distance comptée à partir des murs les plus proches ou du bord de la piscine, plage exclue).

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'implantation des constructions est libre.

Emprise au sol des constructions

**En zone N uniquement :**

Pour les constructions à destination d'habitation (liées à une exploitation agricole), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

**En zone N uniquement :**

**Pour les constructions agricoles :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres, sauf pour les éléments ponctuels tels que les silos, etc. Dans ce cas, la hauteur pourra être portée à 15,00 hors-tout.

La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 3,50 mètres hors-tout.

**Pour toutes les autres constructions :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres au faitage ou 7,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**En zone Nc, Ne et Nlac :****Pour l'ensemble des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres au faîtage ou 7,00 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**Dispositions particulières**

La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics en tout point de la construction est fixée à 15,00 mètres. Pour les constructions, travaux ou ouvrages unidimensionnels de faible emprise au sol, qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées (pylônes, silo...), la hauteur n'est pas réglementée.

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, régulièrement édifiées pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

**ARTICLE N 2.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits et des séquences urbaines.

Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Topographie**

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

## Volume

Il sera recherché une simplicité de volume.

## Toiture

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis, vérandas, et tunnels.

Les toitures devront être simples et en harmonie avec les toitures environnantes.

Dans le cas d'adjonction à une construction, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

### **Pour les constructions agricoles :**

#### Pente de toit :

Les toitures devront être à 1 pan minimum.

#### Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs mates. Les panneaux solaires, ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Dans le cas d'un bâtiment recevant une toiture à faible pente, les acrotères auront une hauteur suffisante pour masquer les superstructures de moins de 1 mètre de haut.

### **Pour les autres constructions :**

#### Pente de toit :

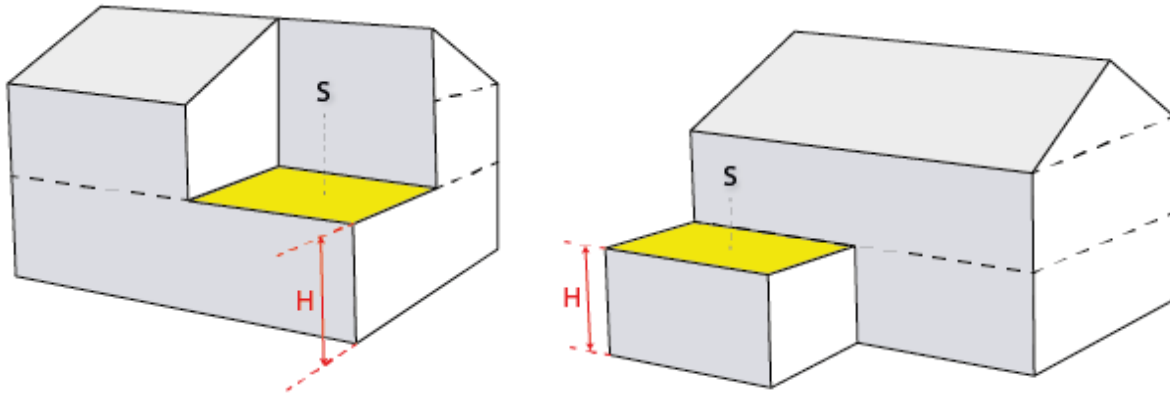
Les toitures devront être à 2 pans minimum, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes, les annexes isolées de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente et toitures terrasses.

Les toits devront avoir une pente comprise entre 30% et 40%, soit entre 16,7° à 21,8°.

Les pentes d'une même construction devront avoir la même inclinaison.

Les toits plats sont autorisés uniquement sur une surface correspondant à un quart maximum de l'emprise au sol de la construction (Surface (S) = 1/4 de l'emprise au sol de la construction) aux conditions cumulatives suivantes :

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



### Aspect extérieur des matériaux de la couverture et orientation du faîtage :

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les nuances allant de l'orange au rouge vieilli à l'exception du rouge vif. Les panneaux solaires ainsi que les panneaux photovoltaïques pourront avoir un aspect sombre (noir ou gris anthracite).

Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.

Seuls les aspects tuile canal, mécanique ou plate, éventuellement posée sur plaque sous tuile, sont autorisées.

Pour les constructions existantes disposants de génoises, celles-ci devront être maintenues ou prolongées.

Les toitures des annexes devront avoir le même aspect que la toiture de la construction principale.

### Ouvertures de toit :

Les ouvertures en toiture doivent rester l'exception. Quand elles existent, elles prennent la forme de châssis intégrés dans le plan du toit.

### Parements extérieurs et matériaux de façade

#### Aspect général

Les serres, châssis et tunnels agricoles, pourront déroger à ces règles, pour utiliser des matériaux transparents.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment ; parpaing, ...) ainsi que les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

**Pour les constructions agricoles :**

Les couleurs blanches ou jaunes claires ne doivent pas dépasser 30% des surfaces verticales de chaque pan de façade.

Les teintes vives et le noir sont interdites.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conforme aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

**Pour les autres constructions :**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tous types de parement pourront être autorisés (bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les teintes vives, foncées, blanches, noires et grises anthracite sont interdites.

Sont autorisées d'emploi de teintes de façades différentes sur une même façade, à condition de ne pas être trop contrastées

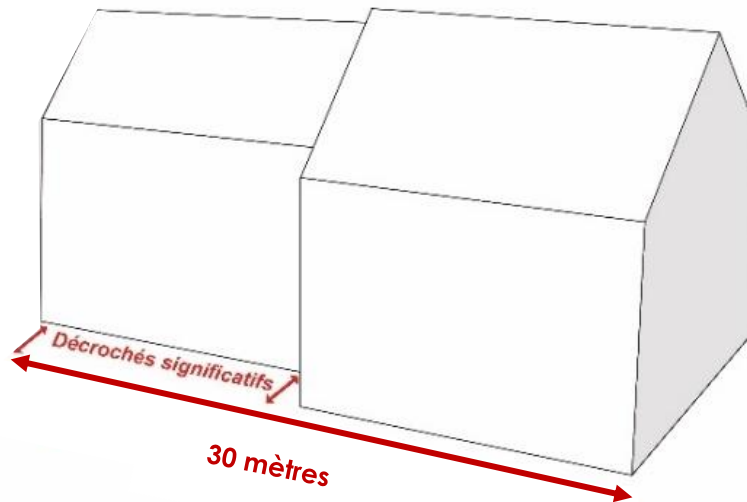
Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie visibles depuis l'espace public devront être habillés. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade en limite d'emprise publique.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou habillés.

Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants légalement édifiés à l'approbation du PLU et non conformes aux précédentes règles pourront avoir le même aspect que la construction principale.

**Décrochés de façade**

Toute façade de plus de 30,00 mètres de long devra comporter au moins un décrochement de plus de 1,50 mètre.



### Menuiseries, gouttières et balcons

Une harmonie entre les menuiseries, les volets et portails est imposée au sein de la construction.

#### **De plus, pour les bâtiments à destination d'habitation :**

Les gouttières auront un aspect métallique cuivré ou devront être d'une couleur similaire à celle soit :

- De la façade,
- De la toiture,
- Des menuiseries.

Des encadrements de portes et fenêtres avec une teinte plus contrastée que la façade (plus claire ou plus foncé), sont admis.

### Clôtures

Les clôtures devront être à caractère végétal et plantées d'essences diversifiées. Tous autres types de clôtures sont interdits.

Les espèces exotiques et non locales sont interdites en clôture.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal.

Les réseaux doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés.

## Architecture durable

Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

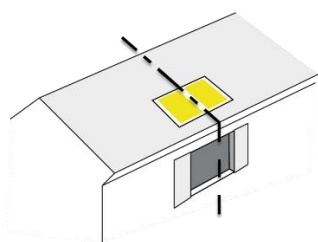
Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires.

Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

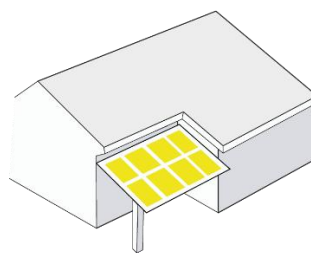
- S'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés),
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.

Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

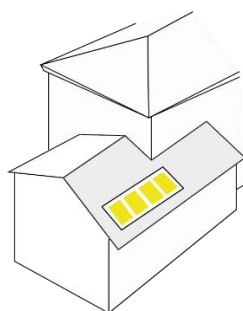
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



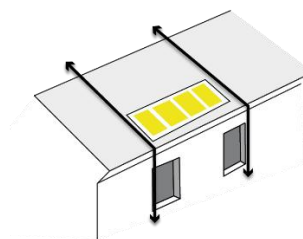
> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale.  
Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.

Les éoliennes domestiques isolées sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

Les éoliennes domestiques en façades sont autorisées à condition que leur hauteur, par rapport au faîtage, soit inférieure ou égale à 2,00 mètres.

### ARTICLE N 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences mixtes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

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

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

### ARTICLE N 2.4. – STATIONNEMENT

#### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. Le résultat doit au moins assurer 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où seule une place est exigée.

#### **En zone N et Nlac :**

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

#### **En zone Nc :**

#### **Pour les autres hébergements touristiques :**

Au moins une place par emplacement.

#### **En zone Ne :**

#### **Pour les constructions nouvelles à destination d'hôtel ou de restauration :**

Une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration et 1 place pour 2 chambres. La règle la plus contraignante s'applique.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination d'autres hébergements touristiques :**

Une place par emplacement.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail :**

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Stationnement des vélos

Il doit être prévu, une place par logement.

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

### **ARTICLE N 3.1. – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Création d'accès sur la voie publique :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété. Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué ; l'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

#### **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 présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si des motifs techniques et urbanistiques s'opposent à une application rationnelle du présent alinéa. Si des impasses, pour des raisons techniques et urbanistiques doivent être créées, leurs parties terminales seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

L'accès des véhicules à la construction doit être le plus court possible. Dans le cas d'un terrain en pente, l'accès des véhicules à la construction ou aux aires de stationnements doit être prévu au plus proche de l'accès à la parcelle et présenter le moins d'impact possible sur le terrain notamment pour les terrains en pente (linéaire, mur de soutènement...).

La création de nouvelles voies ne doit pas déstabiliser les voies, constructions et terrains.

La création de nouvelles voies ne doit pas impacter le libre écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE N 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute construction, installation ou aménagement requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Les infrastructures créées devront être compatibles avec les caractéristiques du réseau sur lequel elles doivent se raccorder et être en conformité avec le règlement du service de l'eau.

### **Assainissement des eaux usées**

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

Avant toute demande, il convient de se référer au zonage d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

#### **En zonage d'assainissement collectif :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

#### **En zonage d'assainissement non collectif :**

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

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

### **Gestion des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

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.

### **Réseaux électriques**

#### *Dispositions particulières*

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. 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 générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

Les raccordements au réseau public d'électricité seront obligatoirement enterrés.

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

Les nouvelles constructions principales doivent disposer des fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de télécommunication numérique. En cas d'absence de celui-ci, les constructions devront prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de communication numérique, des fourreaux d'attente doivent être installés lors des travaux de VRD (voiries et réseaux divers) suivants :

- Enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- Installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- Création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

Les raccordements aux infrastructures numériques et aux réseaux de communications numériques seront obligatoirement enterrés.