

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE LARAGNE-MONTEGLIN (05 300)

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4. REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Révision générale du PLU approuvée le :  
16/10/2019

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU n°1 approuvée le :  
14/09/2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

15/03/2023

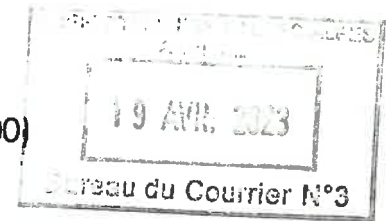
**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité - avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.

Mail : [nicolas.breuil@128@gmail.com](mailto:nicolas.breuil@128@gmail.com)

DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE LARAGNE-MONTEGLIN (05 300)



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4.1. REGLEMENT ECRIT

Révision générale du PLU approuvée le :  
16/10/2019

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU n°1 approuvée le :  
14/09/2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

18...10...2023



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [nicolas.breuilhot28@gmail.com](mailto:nicolas.breuilhot28@gmail.com)



## SOMMAIRE

<b>Sommaire.....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 – dispositions générales .....</b>	<b>9</b>
<b>Article 1 – division du territoire en zones .....</b>	<b>11</b>
<b>Article 2 – dispositions applicables à l’ensemble des zones.....</b>	<b>13</b>
2.1. Adaptations mineures.....	13
2.2. Adaptations techniques .....	13
2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre.....	13
2.4. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels .....	13
2.5. Implantation des constructions .....	13
2.6. Desserte par les réseaux.....	14
2.7. Défrichage.....	15
2.8. Ruines .....	16
2.9. Gestion des substances toxiques ou dangereuses.....	16
2.10. Les clôtures.....	16
2.11. Création d’accès sur la voie publique .....	16
2.12. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation .....	17
2.13. Stationnement .....	17
2.14. Réciprocité avec les bâtiments agricoles .....	18
2.15. Les constructions durables .....	19
2.16. Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative.....	20
<b>Article 3 – les prescriptions graphiques du règlement .....</b>	<b>21</b>
3.1. Périmètres soumis à des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) .....	21
3.2. Emplacements réservés.....	21
3.3. Constructibilité limitée aux abords de la RD1075 .....	21
3.4. Les éléments à préserver ou à mettre en valeur .....	22
3.5. Les espaces boisés classés .....	31
3.6. Les zones humides à préserver .....	33
3.7. Les bâtiments pouvant changer de destination.....	33
<b>Article 4 – autres informations.....</b>	<b>36</b>
4.1. Les risques naturels .....	36
4.2. Avis de l’architecte des bâtiments de France (ABF) .....	36
4.3. Zone de présomption archéologique.....	36
4.4. Isolement acoustique en bordure de la RD1075.....	37

4.5. Isolement acoustique en bordure de la voie ferrée.....	37
<b>Article 5 – définitions.....</b>	<b>38</b>
<b>Article 6 – précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l’urbanisme .....</b>	<b>43</b>
<b>Titre 2 – dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>47</b>
<b>Chapitre 1 : règlement applicable à la zone Ua.....</b>	<b>49</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités .....</b>	<b>49</b>
UA - destinations de constructions autorisées .....	49
UA - destinations de constructions interdites.....	49
UA - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	49
UA – mixité fonctionnelle et sociale .....	50
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>50</b>
UA – volumétrie et implantation des constructions .....	50
UA – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	51
UA – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	52
UA – stationnement.....	53
<b>Section 3 – équipements et réseaux .....</b>	<b>53</b>
UA – desserte par les voies publiques ou privées .....	53
UA - desserte par les réseaux .....	53
<b>Chapitre 2 : règlement applicable à la zone Ub .....</b>	<b>55</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités .....</b>	<b>55</b>
UB - destinations de constructions autorisées.....	55
UB - destinations de constructions interdites.....	55
UB - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	55
UB – mixité fonctionnelle et sociale.....	55
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>56</b>
UB – volumétrie et implantation des constructions .....	56
UB – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	57
UB – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	58
UB – stationnement.....	59
<b>Section 3 – équipements et réseaux .....</b>	<b>59</b>
UB – desserte par les voies publiques ou privées .....	59
UB - desserte par les réseaux.....	60
<b>Chapitre 3 : règlement applicable à la zone Ue .....</b>	<b>63</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités .....</b>	<b>63</b>

UE - destinations de constructions autorisées.....	63
UE - destinations de constructions interdites.....	63
UE - destinations de constructions soumises à condition particulière.....	63
UE – mixité fonctionnelle et sociale.....	63
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>64</b>
UE – volumétrie et implantation des constructions.....	64
UE – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	65
UE – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	66
UE – stationnement.....	67
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>67</b>
UE – desserte par les voies publiques ou privées.....	67
UE - desserte par les réseaux.....	68
<b>Chapitre 4 : règlement applicable à la zone Ut.....</b>	<b>71</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités.....</b>	<b>71</b>
Ut - destinations de constructions autorisées.....	71
Ut - destinations de constructions interdites.....	71
Ut - destinations de constructions soumises à condition particulière.....	71
Ut – mixité fonctionnelle et sociale.....	72
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>72</b>
Ut – volumétrie et implantation des constructions.....	72
Ut – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
Ut – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	74
Ut – stationnement.....	75
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>75</b>
Ut – desserte par les voies publiques ou privées.....	75
Ut - desserte par les réseaux.....	75
<b>Chapitre 5 : règlement applicable à la zone Uep.....</b>	<b>79</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités.....</b>	<b>79</b>
Uep - destinations de constructions autorisées.....	79
Uep - destinations de constructions interdites.....	79
Uep - destinations de constructions soumises à condition particulière.....	79
Uep – mixité fonctionnelle et sociale.....	79
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>80</b>
Uep – volumétrie et implantation des constructions.....	80

Uep – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	80
Uep – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	81
Uep – stationnement .....	81
<b>Section 3 – équipements et réseaux .....</b>	<b>81</b>
Uep – desserte par les voies publiques ou privées .....	81
Uep - desserte par les réseaux.....	82
<b>Titre 3 – dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>85</b>
<b>Chapitre 6 : règlement applicable à la zone 1AU .....</b>	<b>87</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités .....</b>	<b>87</b>
1AU - destinations de constructions autorisées .....	87
1AU - destinations de constructions interdites.....	87
1AU - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	87
1AU – mixité fonctionnelle et sociale .....	87
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>88</b>
1AU – volumétrie et implantation des constructions .....	88
1AU – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	89
1AU – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	90
1AU – stationnement.....	91
<b>Section 3 – équipements et réseaux .....</b>	<b>91</b>
1AU – desserte par les voies publiques ou privées .....	91
1AU - desserte par les réseaux .....	92
<b>Titre 4 – dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>	<b>95</b>
<b>Chapitre 7 : règlement applicable à la zone A.....</b>	<b>97</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités .....</b>	<b>97</b>
A - destinations de constructions autorisées .....	97
A - destinations de constructions interdites .....	97
A - destinations de constructions soumises à condition particulière.....	97
A – mixité fonctionnelle et sociale .....	99
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>99</b>
A – volumétrie et implantation des constructions.....	99
A – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	101
A – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	102
A – stationnement .....	102
<b>Section 3 – équipements et réseaux .....</b>	<b>102</b>

A – desserte par les voies publiques ou privées .....	103
A - desserte par les réseaux.....	104
<b>Titre 5 – dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....</b>	<b>107</b>
<b>Chapitre 8 : règlement applicable à la zone N .....</b>	<b>109</b>
<b>Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d’activités .....</b>	<b>109</b>
N - destinations de constructions autorisées.....	109
N - destinations de constructions interdites.....	109
N - destinations de constructions soumises à condition particulière .....	109
N – mixité fonctionnelle et sociale.....	111
<b>Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>111</b>
N – volumétrie et implantation des constructions.....	111
N – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	112
N – traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	114
N – stationnement.....	114
<b>Section 3 – équipements et réseaux .....</b>	<b>114</b>
N – desserte par les voies publiques ou privées .....	114
N - desserte par les réseaux.....	114
<b>Annexe : nuancier de façade .....</b>	<b>117</b>



# **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**



## ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), délimitées sur les plans 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 (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

- **la zone Ua** correspond aux centres anciens ;
- **la zone Ub** correspond aux extensions récentes principalement destinées à de l'habitat. Elle comprend des **secteurs Ub1**, qui correspondent aux secteurs d'habitats plus denses.
- **la zone Ue** correspond aux zones d'activités économiques. Elle comprend deux secteurs spécifiques :
  - o un **secteur Ue1**, qui correspond à la ZA des Grands Champs ;
  - o un **secteur Ue2**, qui correspond à l'Ecopole ;
- **la zone Ut** correspond aux zones destinées à de l'activité touristique, divisée en deux **secteurs** :
  - o **le secteur Ut1**, qui correspond au camping ;
  - o **le secteur Ut2**, qui correspond à une zone de projet d'équipement touristique.
- **la zone Uep** correspond aux zones d'équipements publics.

### Le titre III s'applique aux zones à urbaniser dites « AU ».

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

*« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (...) » (article R151-20 du code de l'urbanisme).*

Cela concerne la **zone 1AU**, divisée en quatre secteurs.

### 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 (article R151-22 du code de l'urbanisme). Elle comprend les **secteurs Ap**, dans lesquels les possibilités de constructions sont restreintes, pour des raisons de risques naturels ou de protection paysagère, et **un secteur Ae**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à caractère industriel.

### 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 ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (article R151-25 du code de l'urbanisme).

La **zone N** comprend :

- un **secteur Nc**, correspondant à une carrière en activité ;
- deux **secteurs Ne**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à caractère d'entrepôt ;
- un **secteur Ni**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à caractère industriel.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### 2.1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme.

### 2.2. ADAPTATIONS TECHNIQUES

Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments alimentation électrique, télécommunications, fibres, etc.

### 2.3. 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.

Sauf dispositions contraires au plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, 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.

### 2.4. 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 la zone.

### 2.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Le survol du domaine public est autorisé dans les conditions suivantes :

Ouvrages	Profondeur maximale (m)	Hauteur sur chaussée minimale (m)
Terrasses	0.80	4.00
Auvents	0.50	2.50
Dépassé de toiture	0.80	4.00

Les constructions existantes ne respectant pas les conditions ci-dessus peuvent maintenir le survol existant sans l'étendre.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres au moins de part et d'autre des berges des cours d'eau.

## 2.6. 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.

### Assainissement

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

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

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

### Vidange de piscines

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation de rejet auprès du maire ou du gestionnaire du réseau pour la vidange des piscines dans le réseau d'assainissement public, conformément aux articles R1331-2 et L1331-10 du Code de la santé publique. Le propriétaire est également libre de recourir à un vidangeur professionnel ou d'user de ces eaux pour son usage domestique (arrosage par exemple). Dans tous les cas, la vidange sera effectuée après au moins 15 jours d'arrêt de traitement des eaux.

### Ouvrages de transport d'électricité

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

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du réseau public de transport d'électricité.

## Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne de télévision collective en toiture est obligatoire. Les antennes de télévision (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles. Elles ne pourront pas être positionnées en applique des façades sur rue.

## L'éclairage extérieur

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

## Défense incendie

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

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

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

## 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.

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.

Sur le territoire communal, sont répertoriées l'ASA (Association Syndicale Autorisée) du Canal des Corréards et l'Union des ASA de Laragne – Châteauneuf de Chabre (canal du Moulin et Canaux secondaires). L'Union est desservie par un réseau sous pression.

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

## 2.7. DEFRIQUEMENT

Il s'agit de toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Conformément aux articles L.341-1 à L.341-10 du nouveau Code forestier, " Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ". L'autorisation de défrichement peut être obtenue, suite à demande effectuée auprès de la DDT, sous réserve que la

conservation des bois ne soit pas reconnue comme nécessaire à une ou plusieurs des fonctions listées dans le Code (article L.341-5 du Code forestier).

Attention : en cas de demande de permis de construire sur un terrain boisé, l'obtention du permis de construire ne dispense aucunement de l'obtention de l'autorisation de défrichement.

Cette réglementation s'applique également dans les zones naturelles ou agricoles.

## 2.8. 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* ».

## 2.9. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

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

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

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

## 2.10. LES CLOTURES

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du conseil municipal, qui prescrit les types de clôtures par secteur.

## 2.11. CREATION D'ACCES SUR LA VOIE PUBLIQUE

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

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

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

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

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

## 2.12. 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.

Les voies nouvelles en impasse, dépassant 50 m, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

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

## 2.13. STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

### Accessibilité PMR

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

**Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :** « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (...) ».

L'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

**Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux :** « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos » (article R111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation).

L'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

**Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hors bureaux) :** Les constructions seront dotées d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos (article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation).

**Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos :** « L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment » (article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation).

« Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (...) » (article R111-14-4 à 8 du Code de la construction et de l'habitation).

## 2.14. 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. »*

## 2.15. LES CONSTRUCTIONS DURABLES

*« 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 L111-16 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 » (article R111-23 du code de l'urbanisme).*

**À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques (château de Laragne), 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.**

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

Nonobstant les règles applicables aux zones suivantes, 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 et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

## ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

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

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au règlement graphique. Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

### 3.2. 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.

N°	Objet	Destinataire	Superficie
ER 1	Création d'une aire de stationnement	Commune	262 m <sup>2</sup>
ER 2	Aménagement de l'intersection	Commune	684 m <sup>2</sup>
ER 3	Création de voirie avec cheminement doux et élargissement de voirie	Commune	1567 m <sup>2</sup>
ER 4	Création de jardins publics	Commune	1451 m <sup>2</sup>
ER 5	Élargissement de voirie existante	Commune	1722 m <sup>2</sup>
ER 6	Création de cheminement doux	Commune	68 m <sup>2</sup>
ER 7	Création de jardins publics	Commune	702 m <sup>2</sup>
ER 8	Élargissement de voirie	Commune	468 m <sup>2</sup>
ER 9	Création d'un canal	Commune	2009 m <sup>2</sup>
ER10	Élargissement de voirie	Commune	240 m <sup>2</sup>

### 3.3. CONSTRUCTIBILITE LIMITEE AUX ABORDS DE LA RD1075

La RD1075 est une route classée à grande circulation : de ce fait, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe 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 ;

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur la commune de Laragne-Montéglin, une étude a été réalisée lors de l'élaboration du PLU afin de réduire la bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD1075 sur des secteurs localisés.

### 3.4. LES ELEMENTS 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.

#### Le hameau d'Arzeliers à préserver

##### Prescription surfacique au zonage



##### Hameau d'Arzeliers

Le hameau d'Arzeliers est à conserver dans sa typologie actuelle (implantation du bâti, orientation des façades...)

Les caractéristiques architecturales actuelles des constructions qui le composent (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouvertures) sont à conserver.

D'éventuelles ouvertures condamnées pourront être recréées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de l'aspect des façades.

### Les bâtiments remarquables à préserver

Toute évolution de l'édifice devra respecter les principes de construction et d'aménagement qui ont prévalu. Les démolitions sont interdites.

N° PLU : B1

N° Parcelle : B219

#### **Ferme à Arzeliers – Champ Blanche**



La ferme d'Arzeliers est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ordonnancement des ouvertures).

Seules les extensions démontables sont autorisées, sous conditions de présenter une bonne insertion architecturale et paysagère. Les châssis de toit sont également autorisés sous condition de respecter l'ordonnancement des façades.

N° PLU : B2

N° Parcelle : AA 107

#### **Maison – 11 avenue Arthur Audibert**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ordonnancement des ouvertures).

Doivent être particulièrement conservés : la loggia au dernier étage, les encadrements de fenêtres, carreaux émaillés en façade et autres éléments de modénature, les gardes corps en ferronnerie et les balustrades.

Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnancement des façades.

N° PLU : B3

N° Parcelle : AI 105

**Maison – 19, avenue de Montéglin**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ordonnancement des ouvertures).

Doivent être particulièrement conservés : les voutes, les colonnes, la fenêtre demi-lune et les balustrades.

Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnancement des façades.

N° PLU : B4

N° Parcelle : AD 9

**Maison « carrée » - 46, avenue de Provence**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, toiture, aspect des façades, ordonnancement des ouvertures).

Doivent être particulièrement conservés : les voutes, les colonnes et l'aspect épuré de la construction.

N° PLU : B5

N° Parcelle : AB 282

**Maison – 1, rue Jean Moulin**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Doivent être particulièrement conservés : la tourelle, la façade en moellon en pierre, les menuiseries, les avant-toits, les éléments de charpente en sous-toit et la cheminée.

N° PLU : B6

N° Parcelle : AB 215

**Maison Silve – Pic Porcier**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Doivent être particulièrement conservés : les deux tourelles, les encadrements des ouvertures, le garde-corps en ferronnerie, la génoise, les trois lucarnes fronton et les épis de faîtage.

N° PLU : B7

N° Parcelle : AA 404

**Maison Mathieu – Place Grenette**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Doivent être notamment conservés : les chaînes d'angle, les encadrements des ouvertures, les menuiseries et la génoise.

Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnement des façades.

N° PLU : B8

N° Parcelle : AA 207

**Maison Riblet – 12, avenue Arthur Audibert**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Doivent être notamment conservés : les encadrements de la porte et des fenêtres, les garde-corps en ferronnerie, les escaliers, les chaînes d'angle.

Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnement des façades.

N° PLU : B9

N° Parcelle : AA63

**Maison Cornu – 6, avenue de Grenoble**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Doivent être notamment conservés : la fresque et autres éléments de modénature, les encadrements des ouvertures, les chaînes d'angle, les épis de fâitage, les cheminées et les balustrades.

N° PLU : B10

Domaine public

**Église de Saint Martin à Laragne**



Cette église est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Les vitraux sont notamment à conserver.

N° PLU : B11

N° Parcelle : AB234

**Maison remarquable**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

N° PLU : B12

N° Parcelle : AA58

**Maison remarquable**



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

Doivent être notamment conservés : l'ordonnement des ouvertures, les encadrements de la porte et des fenêtres, la marquise et les épis de faîtage.

Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnement des façades.

N° PLU : B13

N° Parcelle : AA621

Maison remarquable



Cette maison est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).

La génoise est à conserver, ainsi que l'œil de bœuf situé sur le pignon et ses volets en demi-cercle.

Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnement des façades.

### Les jardins à préserver

Dans les secteurs identifiés en tant que jardin à préserver, toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin de moins de 2,50 m de hauteur au faitage et de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les jardins de la maison de Silve



Section : AB

N° Parcelle : 212,215.

**Les jardins de J. Giono et voisins de l'église**



**Section :** AA

**N° Parcelle :** 135, 137, 417,  
536, 571, 572, 573, 574, 575,  
576, 577, 578.

**Les jardins du chemin du Paroir**



**Section :** AA

**N° Parcelle :** 592, 593, 594

### 3.5. LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés ont été définis en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

*« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »*

En plus des secteurs de boisement classés, plusieurs arbres isolés ont été identifiés au zonage :

N° PLU	Nom	Nom scientifique	Hauteur	Fronaison	Circonférence
A1	Tilleul à grande feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	16	16	3,5
A2	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	17	23	2,5
A3	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	25	10	3,2
A4	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	19	24	3,8
A5	Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	19	24	3,8
A6	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	25	21	5,3
A7	Saule pleureur	<i>Salix babylonica</i>	15	18	3,6
A8	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	16	16	
A9	Pin griffithii	<i>Pinus wallichiana</i>	14	8	1,8
A10	Cèdre de l'Himalaya	<i>Cedrus deodora</i>	17	11	2,3
A11	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	20	15	3,4
A12	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	16	10	4,9
A13	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	15		3
A14	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	17	18	1,9
A15	Prunier myrobolan pourpre	<i>Prunus cerasifera pissardii</i>	6	8	5
A16	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	14	13	3,4
A17	Tilleul argenté	<i>Tilia tomentosa</i>	16	15	2,6
A18	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	15	14	2,6
A19	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	17	12	2,6
A20	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	8	8,5	3,5
A21	Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i>	13	13	2,5
A22	Mûrier blanc	<i>Morus alba (alignés)</i>	5	5	1,1
A23	Cyprés bleu de l'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	13	12	1,9
A24	Erbable argenté	<i>Acer saccharinum</i>	18	18	1,5
A25	Séquoia sempervirens	<i>Sequoia sempervirens</i>	14	10	2,7
A26	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	20	10	2,8
A27	Cèdre de l'Himalaya	<i>Cedrus deodora</i>	15	14	2,7
A28	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	18	12	3
A29	Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>	17	14	3,7
A30	Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>	15	20	3,5
A31	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	17	17	4
A32	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	20	30	4,3
A33	Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	15	6	
A34	Tilleul commun	<i>Tilia × europaea</i>	18	15	3,2
A35	Mûrier blanc	<i>Morus alba (alignés)</i>	10	10	3,6
A36	Sequoia géant	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	15	8	2,8
A37	Peuplier noir d'Italie	<i>Populus nigra var, italica</i>	30	10	3,6
A38	Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	12	7	2,8
A39	Tilleul commun	<i>Tilia × europaea</i>	12	22	3,5
A40	Tilleul commun	<i>Tilia × europaea</i>	16	19	2
A41	Cèdre de l'Himalaya	<i>Cedrus deodora</i>	17	12	2
A42	Platane	<i>Platanus × hispanica</i>	17	17	2,8
A43	Calocèdre	<i>Calocedrus</i>			
A44	Sapin d'Espagne	<i>Abies pinsapo</i>	14	12	2
A45	Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	26	18	2,7
A46	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	16	18	2,4
A47	Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	14	14	2,3
A48	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	18	20	4,6
A49	Thuya	<i>Thuja</i>	14	13	
A50	Murier blanc	<i>Morus alba</i>	8,5	9	2,8

### 3.6. LES ZONES HUMIDES A PRESERVER

Le règlement graphique (zonage) définit des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs :

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

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

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

### 3.7. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Plusieurs constructions ont été identifiées dans les zones agricoles et naturelles, pour lesquelles un changement de destination est autorisé. A noter que ce 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 : C1

N° Parcelle : I2024, I369

**Bâtiment agricole**



Le changement de destination de ce bâtiment et de ses annexes est autorisé vers les destinations suivantes :

- industrie ;
- logement.

N° PLU : C2

N° Parcelle : H957

### Entrepôt



Le changement de destination de ce bâtiment et de ses annexes est autorisé vers les destinations suivantes :

- entrepôt.

N° PLU : C3

N° Parcelle : G215

### Bâtiment d'activités



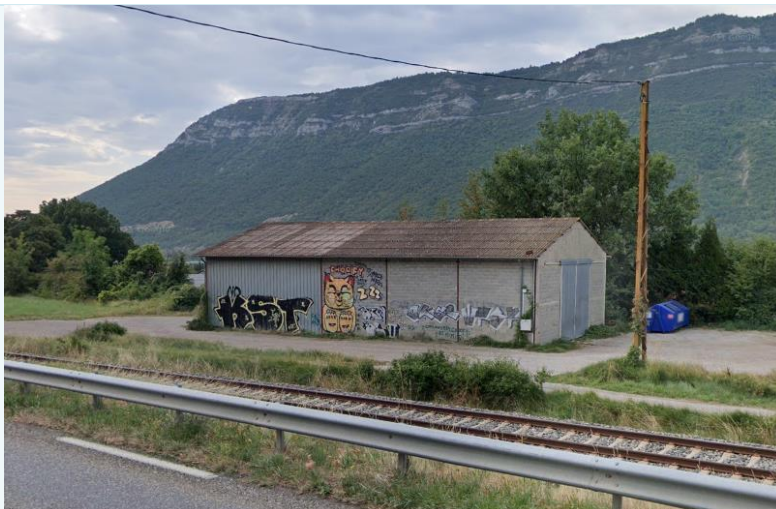
Le changement de destination de ce bâtiment et de ses annexes est autorisé vers les destinations suivantes :

- commerce et activités de service ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

N° PLU : C4

N° Parcelle : G215

### Bâtiment d'activités



Le changement de destination de ce bâtiment et de ses annexes est autorisé vers les destinations suivantes :

- commerce et activités de service ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

N° PLU : C5

N° Parcelle : E69

**Ensemble comprenant deux granges, une habitation et un garage**



Le changement de destination de ce bâtiment et de ses annexes est autorisé vers la destination de commerce et activités de service.

## ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS

### 4.1. LES RISQUES NATURELS

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 août 2007 et modifié par arrêté préfectoral du 14 février 2017. Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) constitue une servitude d'utilité publique, annexée au PLU (cf. annexe n°5.1). La réglementation sur les risques naturels applicable est celle du PPRn.

### 4.2. AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF)

Le château du XVII<sup>e</sup> siècle et sa porte monumentale, situés dans le centre ancien de Laragne, sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Le périmètre de protection autour du bâtiment est reporté en annexe (cf. annexe n°5.1 Servitudes d'utilité publique).

Dans ce périmètre de protection, les démolitions sont soumises au permis de démolir, et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France est requis pour tout projet situé dans le champ de visibilité.

À l'intérieur du périmètre de protection, l'installation d'antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est soumise à autorisation préalable, quelle que soit la dimension du réflecteur.

### 4.3. ZONE DE PRESOMPTION ARCHEOLOGIQUE

Le territoire de Laragne-Montéglin est concerné par des zones de présomption archéologique.

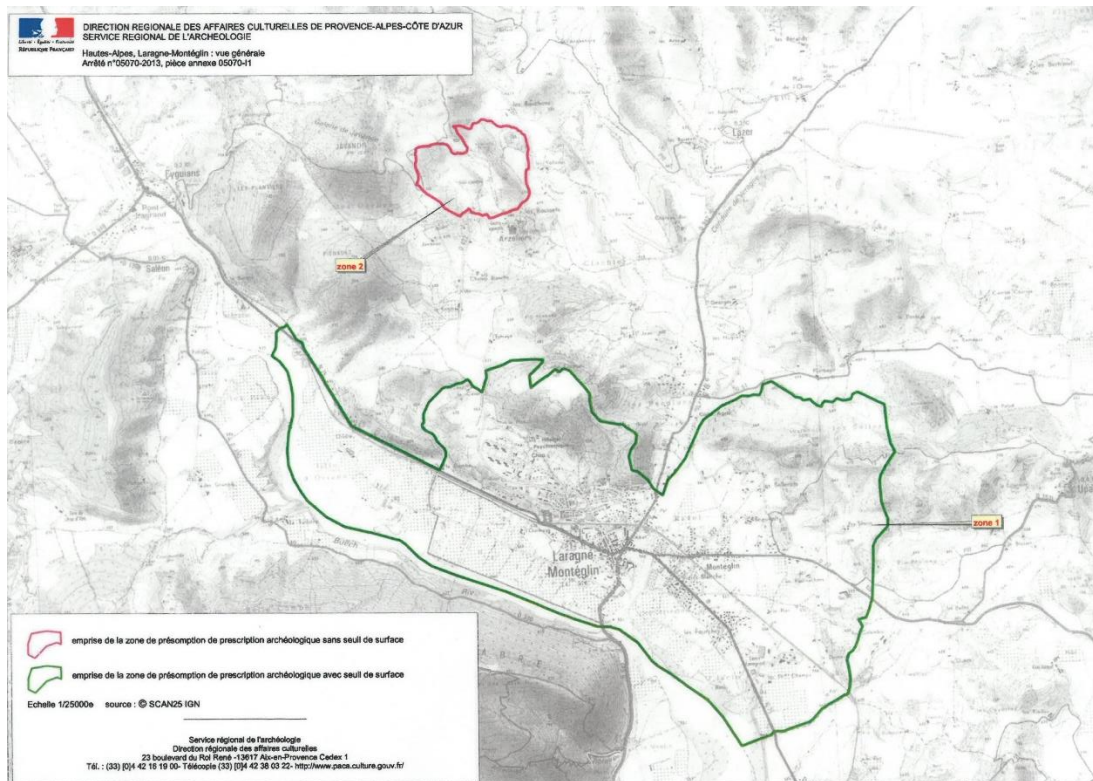
L'extrait ci-après de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 9 mai 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur l'ensemble du territoire communal, 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. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, art. L523-4).

Conformément aux dispositions du Code du patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (livre V, art L523-12) ; les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le

préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (livre V, art R523-8).

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



#### 4.4. ISOLEMENT ACOUSTIQUE EN BORDURE DE LA RD1075

L'arrêté préfectoral n° 2014-330-0012 modifie le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Hautes-Alpes dont le trafic est supérieur ou égal à 5000 véhicules par jour.

La route départementale 1075 est concernée par l'arrêté sur le tronçon traversant Laragne-Montéglin.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de la voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans l'arrêté annexé au PLU, reportée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche des infrastructures routières. Dans ces secteurs, les règles relatives à l'isolation sonore fixées par l'arrêté s'appliquent.

#### 4.5. ISOLEMENT ACOUSTIQUE EN BORDURE DE LA VOIE FERREE.

À proximité des voies ferrées, pour toute construction nouvelle, le constructeur devra se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires suivant la législation en vigueur. Aussi, la circulaire n°2000-5UHC ¼ du 28 janvier 2000, ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposent des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues.

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS

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

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

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

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

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

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

**Construction faisant preuve d'exemplarité énergétique** : construction dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, (Cep) est inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie maximale (Cepmax) définie à l'article R. 111-20, I, 1° du CCH :

- de 40 % pour les bâtiments à usage de bureaux ;
- de 20 % pour les autres types de bâtiments.

*Justificatif à produire au moment demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Calcul RT avec Cepmax inférieur à 40% pour le tertiaire et 20% pour les autres usages.*

**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 (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau 3 en énergie.*

**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 ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

**Espaces verts** : Les espaces verts correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20cm de terre végétale.

**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.

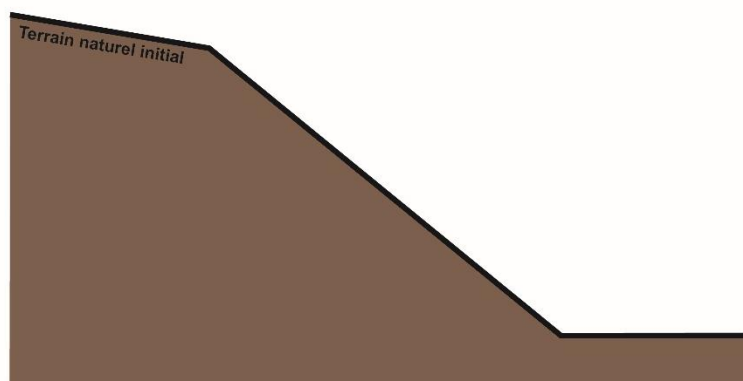
**Existant (bâtiment ou construction)** : Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

**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.

**Habitations légères de loisirs** : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

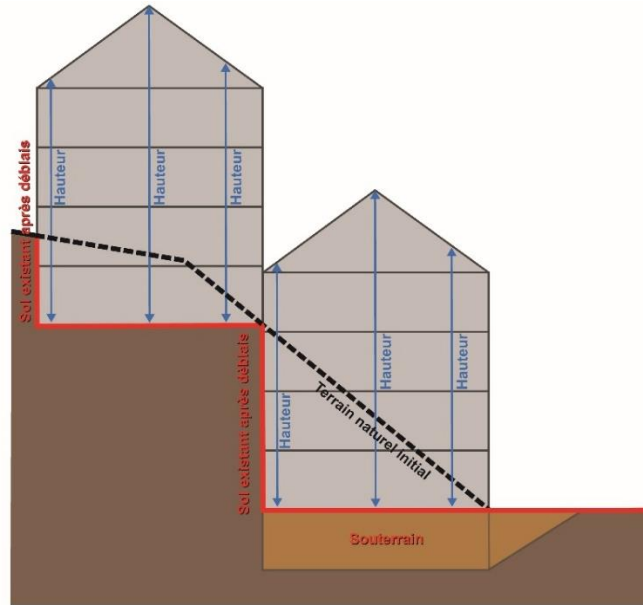
**Hauteur d'une construction** : La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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

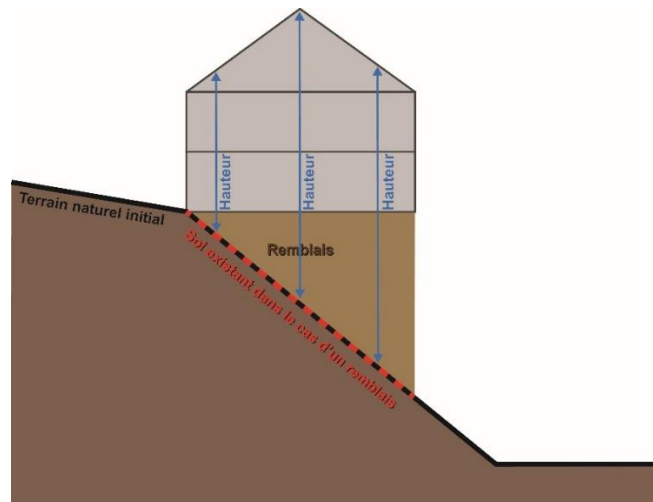


Par sol existant il faut considérer :

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



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



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

**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.

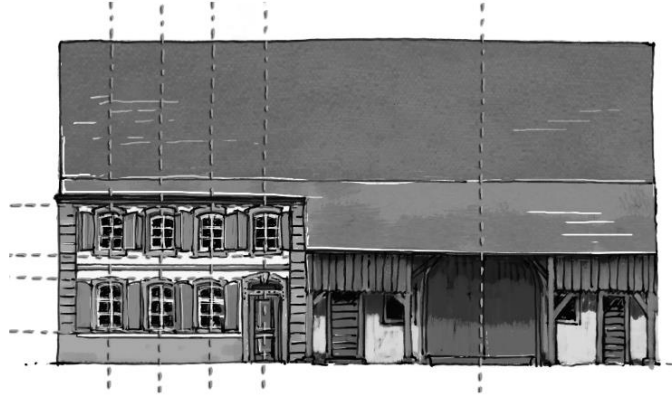
**Limite séparative** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.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

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

ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

**Les proportions**

*L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.*



**Gabarit des ouvertures**

*Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.*

**L'encadrement de fenêtres et de portes**

*est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux*

**Les fenêtres des dépendances agricoles**

*sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.*

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

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

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-

destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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

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

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

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

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

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

**Les annexes sont réputées avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**



## **TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### UA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### UA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone** :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

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

Sont autorisées dans toute la zone :

- les autres équipements recevant du public, sous condition de ne pas constituer de lieu de culte ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous conditions :
  - o de ne pas être soumises à enregistrement ou à autorisation
  - o de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et les activités existantes dans le secteur.

## UA – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le long du linéaire de commerce à préserver inscrit au règlement graphique, les changements de destination vers l'habitat des commerces existants en rez-de-chaussée sont interdits.

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

### UA – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

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

Toutefois, des décrochements sont possibles en raison de contraintes techniques dûment justifiées.

Les survols du domaine public sont autorisés conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Dans le cas de surélévation de bâtiments existants, l'alignement existant sera conservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Les constructions s'implantent librement vis-à-vis des limites séparatives.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 m des limites séparatives. Cette distance minimale pourra être réduite à 1,50 m, sous condition de réaliser un aménagement limitant le vis-à-vis par rapport à la piscine (de type haies vives, grillage ou mur bahut avec grillage doublé d'une haie vive ou mur plein) sur une hauteur de 1,80 m en limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

### Hauteur maximale :

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale correspond à celle existante en date d'approbation du PLU.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des constructions devra être égale à l'une des constructions limitrophes.

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

## UA – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Toute construction nouvelle et tout travaux ayant pour résultat de modifier l'aspect initial extérieur d'une construction doit s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

La composition générale de la construction devra présenter un aspect en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Elles doivent être en enduit dans des teintes inscrites dans le nuancier joint en annexe.

Les façades des annexes doivent avoir une couleur en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières,...) sont interdits en façade principale et doivent être intégrés au volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés à la façade dans une baie existante ou à la devanture, sans saillie et dissimulés.

Les éléments architecturaux remarquables des façades (linteaux en pierres, éléments de modénatures, ferronneries, portes ...) doivent être préservés.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures devront présenter au moins deux pans, dont la pente sera comprise entre 30 et 40 %, à l'exception des toitures des annexes accolées à un bâtiment principal, pour lesquelles les toits monopente sont également autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être non visibles depuis le domaine public et dès lors que leur surface n'excède pas 30 % de la couverture.

La couverture sera d'aspect tuiles canal, de couleur ocre ou terre-cuite vieillie. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Des ouvertures peuvent être autorisées en toiture sous forme de châssis de toiture d'une surface maximum de 1 m<sup>2</sup> par ouverture.

### Ouvertures en façade et menuiseries :

Les fenêtres donnant sur l'emprise publique devront être plus hautes que larges, à l'exception des vitrines.

Les volets seront d'aspect bois, à cadre, dauphinois ou persiennes. Les teintes des menuiseries et volets seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades. La teinte bois brut ou la couleur marron sont exclus.

Les volets roulants sont interdits, sauf pour les châssis de toits. Les systèmes de protection et de fermeture roulants sont autorisés pour les vitrines et les garages.

**Le long du linéaire de commerce à préserver inscrit au règlement graphique**, les vitrines devront être maintenues.

### Garde-corps :

Les garde-corps seront en ferronnerie.

### Enseigne :

Les enseignes devront obligatoirement être apposées à plat sur la façade du rez-de-chaussée et ne pas empiéter sur les éléments patrimoniaux de la façade.

### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. Les clôtures devront être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m. Le muret devra avoir une teinte similaire à celle de la façade proche.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles devront être composées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale 1,80 m ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.
- d'une haie paysagère composée d'essences locales.

## UA – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

## UA – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UA – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

### UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées

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

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

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

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

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

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

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade.

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

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

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

***NB** : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### UB - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### UB - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone** :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

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

Non réglementé.

#### UB – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

### UB – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5,00 m de la RD 1075, à partir de la limite de l'alignement de la voie ;
- 3,00 m pour les autres voies existantes et projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter librement.

Les constructions en mitoyenneté sont toutefois autorisées dans le cas de constructions existantes ou projetées en limite séparative, de chaque côté de la limite séparative.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 m des limites séparatives. Cette distance minimale pourra être réduite à 1,50 m, sous condition de réaliser un aménagement limitant le vis-à-vis par rapport à la piscine (de type haies vives, grillage ou mur bahut avec grillage doublé d'une haie vive ou mur plein) sur une hauteur de 1,80 m en limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

Non règlementé.

#### Hauteur maximale :

Dans toute la zone, excepté les secteurs Ub1, la hauteur ne doit pas excéder 9,00 m.

Dans les secteurs Ub1, la hauteur ne doit pas excéder 12,00 m.

Dans toute la zone :

- la hauteur des annexes est limitée à 4,00 m ;

- les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».

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

### Volume des constructions :

La multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

## UB – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). Les règles énoncées ci-après ne sauraient faire échec à un projet de création architecturale innovant et de qualité.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Elles doivent être en enduit dans des teintes inscrites dans le nuancier joint en annexe.

Les façades des annexes doivent avoir une couleur en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières,...) sont interdits en façade principale et doivent être intégrés au volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés à la façade dans une baie existante ou à la devanture, sans saillie et dissimulés.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Pour les nouvelles constructions, les toitures devront présenter au moins deux pans, dont la pente sera comprise entre 30 et 40 %, à l'exception des toitures des annexes accolées à un bâtiment principal, pour lesquelles les toits monopente sont également autorisés.

La couverture de ces toitures sera d'aspect tuiles canal, de couleur ocre ou terre-cuite vieillie. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement si elles respectent l'une des deux conditions suivantes :

- être non visibles depuis le domaine public et ne pas excéder 30% de la couverture ;
- être végétalisées.

Les constructions existantes pourront conserver les caractéristiques architecturales des toitures préexistantes.

#### Menuiseries :

Les teintes des menuiseries et volets seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

#### Garde-corps :

Les garde-corps en aspect bois sont interdits.

#### Enseigne :

Les enseignes devront obligatoirement être apposées à plat sur la façade du rez-de-chaussée et ne pas empiéter sur les éléments patrimoniaux de la façade.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

#### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. Les clôtures devront être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m. Le muret devra avoir une teinte similaire à celle de la façade proche.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles devront être composées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale 1,80 m ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m ;
- d'une haie paysagère composée d'essences locales.

## **UB – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Il est imposé au moins 50% d'espaces perméables sur l'unité foncière.

### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

### Aires de stationnement :

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## UB – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

### Stationnement automobile

**Pour les constructions à destination d'habitation** : il est exigé un minimum de 2 places par habitation, et au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Il est également imposé une place visiteur par tranche de 3 logements entamés.

**Pour les constructions à destination d'artisanat et le commerce de détail** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par local.

**Pour les constructions à destination de restauration** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ;

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** : il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 200 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ;

**Pour les constructions à destination de bureau** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UB – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

La bande roulante des nouveaux accès ne devra en aucun cas être inférieure à 3,50 m de largeur.

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété. Un aménagement adapté devra être prévu à cet effet, sauf impossibilités techniques. Dans ce dernier cas, le pétitionnaire devra démontrer que la sécurité des usagers de la route est assurée.

### Voiries nouvelles

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation routière publique, doivent avoir :

- pour les voies à double sens : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 6.50 m.
- pour les voies à sens unique : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 4.00 m.

Sauf contrainte technique, ces voies devront être doublées d'un cheminement doux, dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 m.

## UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### Assainissement :

#### Eaux usées

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

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

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

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

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

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

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

Il est imposé une cuve de stockage des eaux pluviales fermée ou enterrée de 2 m<sup>3</sup> minimum.

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

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



## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

***NB** : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

**Dans toute la zone**, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les hébergements ;
- les cinémas ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- le changement de destination vers le logement ;

**Dans la zone Ue1**, sont également interdites les destinations de constructions suivantes :

- 
- l'hébergement hôtelier et touristique.

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

Les constructions à destination de logement sont autorisées sous condition d'être situés en R+1 et d'être strictement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisé par entreprise.

#### UE – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

### UE – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4,00 m des voies existantes ou projetées.

À noter qu'en bordure de la RD1075, une bande de constructibilité limitée est définie au document graphique. Se référer aux dispositions générales (3.3. Constructibilité limitée aux abords de la RD1075).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter librement.

Les constructions en mitoyenneté sont toutefois autorisées dans le cas de constructions existantes ou projetées en limite séparative, de chaque côté de la limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol maximale est non réglementée.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne devra pas excéder 15,00 m, à l'exception des constructions dotées de toitures terrasses, pour lesquelles la hauteur ne doit pas excéder 12,00 m.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

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

### Volume des constructions :

La multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

## UE – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). Les règles énoncées ci-après ne sauraient faire échec à un projet de création architecturale innovant et de qualité.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les constructions devront être traitées en aspect maçonnerie, bardage ou vitré. Elles devront respecter le nuancier joint en annexe.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures doivent être adaptées à la typologie et à la destination des constructions. Sont autorisées :

- les toitures terrasses ;
- les toitures à deux ou plusieurs pans, avec une pente comprise entre 30 et 40 %. Une pente unique pourra être admise pour les bâtiments accolés ou adossés.

Dans le cas de toitures terrasses, la couverture sera végétalisée ou d'aspect bac acier couleur vieux cuivre.

Dans le cas de toitures à un pan ou plus, la couverture pourra également être d'aspect tuiles canal. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Caractéristique des enseignes

Les enseignes devront obligatoirement être apposées à plat sur la façade du rez-de-chaussée.

### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont de préférence implantés en toiture ou au sol.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les clôtures devront être composées soit :

- d'un grillage de couleur verte d'une hauteur maximale 1,80 m ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.
- d'une haie paysagère composée d'essences locales.

### Caractéristiques des portails

Les portails seront d'aspect métallique.

## UE – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

**Dans le secteur Ue2**, lorsque la limite parcellaire est adjacente à une noue, l'aménagement paysager aura une largeur de 1,60 m minimum. Il sera composé de haies arbustives en mélange avec les espèces suivantes préconisées : *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Prunus mahaleb*, *Viburnus tinus*, *Cydonia oblonga*, *Prunus cerasifera*, *Sorbus aucuparia*, *Amélanchier ovalis*, *Salix cinerea*, touffes ou tiges basses branchues.

Dans tous les autres cas, la bande paysagère aura une largeur de 1,00 m. Elle sera composée des espèces préconisées suivantes : *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Prunus mahaleb*, *Viburnus tinus*, *Cydonia oblonga*, *Prunus cerasifera*, *Sorbus aucuparia*, *Amélanchier ovalis*, *Salix cinerea*, touffes ou tiges basses branchues.

Sur les parcelles, les plantations d'arbres pourront être réalisées sur la base des espèces suivantes :

- *Malus aldenhamensis* tige ;
- *Malus aldenhamensis* cépée;
- *Prunus avium* cépée ;
- *Sorbus aria* tige ;
- *Sorbus aria* cépée.

D'autres essences pourront être proposées et seront soumises à la validation des services de la communauté de communes du Sisteronais-Buëch. Tout complément de végétalisation sur les parcelles existantes devra être choisi pour son caractère champêtre, rustique, mais aussi ornemental et adapté aux conditions climatiques.

### Aires de stationnement :

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture.

Chaque aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige.

**Dans le secteur Ue1**, sur les terrains situés le long de la RD 1075, une attention particulière à la prise en compte de l'intégration paysagère des constructions, de l'environnement général et de la perception de la zone d'activités, sera demandée aux constructeurs. Les aires de stationnement (personnel, visiteurs, exposition et stockage de véhicules, de matériaux ou matériels divers,...) devront être aménagées du côté des voies de desserte internes et être le moins visibles possible depuis la RD.

## UE – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

**Pour les constructions à destination d'artisanat et le commerce de détail** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par local.

**Pour les constructions à destination de restauration** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** : il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 200 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les constructions à destination de commerces de gros, industrie et entrepôt**, il est imposé au moins une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ;

**Pour les constructions à destination de bureau** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UE – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

La bande roulante des nouveaux accès ne devra en aucun cas être inférieure à 3,50 m de largeur.

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété. Un aménagement adapté devra être prévu à cet effet, sauf impossibilités techniques. Dans ce dernier cas, le pétitionnaire devra démontrer que la sécurité des usagers de la route est assurée.

### Voiries nouvelles

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation routière publique, doivent avoir :

- pour les voies à double sens : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 6.50 m.
- pour les voies à sens unique : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 4.00 m.

Sauf contrainte technique, ces voies devront être doublées d'un cheminement doux, dont la largeur ne pourra être inférieure à 1.50 m (norme PMR).

## UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### Assainissement :

#### Eaux usées

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

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

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

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins et dans le respect des risques naturels

existants sur le territoire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

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



## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### UT - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### UT - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone** :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'hébergement ;
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- le commerce de gros ;
- les cinémas ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, comprenant les industries, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition ;

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

**Dans toute la zone**, sont autorisés les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, constructions et installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques ...) ;

Les constructions à destination de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les commerces, sont autorisées à condition d'être liés à l'activité d'hébergements touristiques.

Les logements sont uniquement autorisés sous la forme de logements de fonction, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par établissement. Il sera intégré dans les constructions autorisées sur l'unité foncière ou sera attenant aux locaux d'accueil, postes de garde...

**Dans le secteur Ut1**, l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé uniquement sous la forme d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes sous forme de campings.

## UT – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

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

### UT – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 4,00 m des voies existantes ou projetées. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter librement.

#### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % du terrain d'assiette.

#### Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,00 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4,00 m.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

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

## UT – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). Les règles énoncées ci-après ne sauraient faire échec à un projet de création architecturale innovant et de qualité.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Elles doivent être en enduit dans des teintes inscrites dans le nuancier joint en annexe.

Les façades des annexes doivent avoir une couleur en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières,...) sont interdits en façade principale et doivent être intégrés au volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés à la façade dans une baie existante ou à la devanture, sans saillie et dissimulés.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures devront présenter au moins deux pans, dont la pente sera comprise entre 30 et 40 %, à l'exception des toitures des annexes accolées à un bâtiment principal, pour lesquelles les toits monopente sont également autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

La couverture sera d'aspect tuiles canal, de couleur ocre ou terre-cuite vieillie. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Menuiseries :

Les teintes des menuiseries et volets seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

### Garde-corps :

Les garde-corps en aspect bois sont interdits.

### Enseigne :

Les enseignes devront obligatoirement être apposées à plat sur la façade du rez-de-chaussée et ne pas empiéter sur les éléments patrimoniaux de la façade.

### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les clôtures sont obligatoires en bordure des routes départementales. Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. Les clôtures devront être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m. Le muret devra avoir une teinte similaire à celle de la façade proche.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles devront être composées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale 1,80 m ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m.
- d'une haie paysagère composée d'essences locales.

## UT – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les emprises non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les voies de circulation et de manœuvre, les aires de stockage nécessaires à l'activité, doivent obligatoirement être traitées en espaces verts aménagés et entretenus : ces espaces verts devront représenter au moins 25 % de la surface de l'assiette foncière.

### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

### Aires de stationnement :

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## UT – STATIONNEMENT

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** : il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 200 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UT – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

La bande roulante des nouveaux accès ne devra en aucun cas être inférieure à 3,50 m de largeur.

#### Voiries nouvelles

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation routière publique, doivent avoir :

- pour les voies à double sens : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 6.50 m.
- pour les voies à sens unique : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 4.00 m.

Sauf contrainte technique, ces voies devront être doublées d'un cheminement doux, dont la largeur ne pourra être inférieure à 1.50 m.

### UT - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### Assainissement :

##### Eaux usées

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

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

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

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

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

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;

- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

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



## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP

***NB** : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### UEP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### UEP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les hébergements ;
- les commerces et activités de service, comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, comprenant les industries, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

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

Les logements sont autorisés uniquement sous la forme d'extensions, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou d'annexe.

#### UEP – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

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

### UEP – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé.

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

Non règlementé.

#### Emprise au sol maximale :

Non règlementé.

#### Hauteur maximale :

La hauteur ne devra pas excéder 15,00 m.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

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

#### Volume des constructions :

Non règlementé.

### UEP – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Caractéristiques architecturales des façades :

Non règlementé.

#### Caractéristiques architecturales des toitures :

Non règlementé.

#### Menuiseries :

Non règlementé.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».

### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les clôtures sont obligatoires en bordure des routes départementales. Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. Les clôtures devront être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m. Le muret devra avoir une teinte similaire à celle de la façade proche.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles devront être composées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale 1,80 m ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m ;
- d'une haie paysagère composée d'essences locales.

## UEP – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## UEP – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UEP – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

## UEP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### Assainissement :

#### Eaux usées

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

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

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

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

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

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

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

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en

souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

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



## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- le commerce de gros ;
- l'industrie ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition.

#### 1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non réglementé

#### 1AU – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

### 1 AU – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 5,00 m de la RD 1075, à partir de la limite de l'alignement de la voie ;
- 3,00 m pour les autres voies existantes et projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3,00 m des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter librement.

Les constructions en mitoyenneté sont toutefois autorisées dans le cas de constructions existantes ou projetées en limite séparative, de chaque côté de la limite séparative.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3,00 m des limites séparatives. Cette distance minimale pourra être réduite à 1,50 m, sous condition de réaliser un aménagement limitant le vis-à-vis par rapport à la piscine (de type haies vives, grillage ou mur bahut avec grillage doublé d'une haie vive ou mur plein) sur une hauteur de 1,80 m en limite séparative.

#### Emprise au sol maximale :

Non règlementé.

#### Hauteur maximale :

La hauteur des constructions est limitée à 9,00 m, à l'exception des annexes, dont la hauteur ne pourra dépasser 4,00 m.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

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

### Volume des constructions :

La multiplicité des volumes sera évitée en regroupant les constructions.

## 1 AU – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). Les règles énoncées ci-après ne sauraient faire échec à un projet de création architecturale innovant et de qualité.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Elles doivent être en enduit dans des teintes inscrites dans le nuancier joint en annexe.

Les façades des annexes doivent avoir une couleur en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières,...) sont interdits en façade principale et doivent être intégrés au volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés à la façade dans une baie existante ou à la devanture, sans saillie et dissimulés.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures devront présenter au moins deux pans, dont la pente sera comprise entre 30 et 40 %, à l'exception des toitures des annexes accolées à un bâtiment principal, pour lesquelles les toits monopente sont également autorisés.

La couverture sera d'aspect tuiles canal, de couleur ocre ou terre-cuite vieillie. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement si elles respectent l'une des deux conditions suivantes :

- être non visibles depuis le domaine public et ne pas excéder 30% de la couverture ;
- être végétalisées.

### Menuiseries :

Les teintes des menuiseries et volets seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

### Garde-corps :

Les garde-corps en aspect bois sont interdits.

### Enseigne :

Les enseignes devront obligatoirement être apposées à plat sur la façade du rez-de-chaussée et ne pas empiéter sur les éléments patrimoniaux de la façade.

### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les clôtures sont obligatoires en bordure des routes départementales. Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. Les clôtures devront être composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m. Le muret devra avoir une teinte similaire à celle de la façade proche.

En limite séparative, les clôtures sont facultatives. Si elles existent, elles devront être composées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale 1,80 m ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer. La hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1,80 m ;
- d'une haie paysagère composée d'essences locales.

## 1 AU – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Il est imposé au moins 50% d'espaces perméables sur l'unité foncière.

### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

### Aires de stationnement :

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant

constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## 1 AU – STATIONNEMENT

Cf. dispositions générales.

### Stationnement automobile

**Pour les constructions à destination d'habitation** : il est exigé un minimum de 2 places par habitation, et au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Il est également imposé une place visiteur par tranche de 3 logements entamés.

**Pour les constructions à destination d'artisanat et le commerce de détail** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée avec un minimum de 3 places par local.

**Pour les constructions à destination de restauration** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**Pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ;

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** : il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 200 m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les constructions à destination de bureau** : il est exigé un minimum d'une place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ;

### Stationnement des vélos

Cf. dispositions générales.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1 AU – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

La bande roulante des nouveaux accès ne devra en aucun cas être inférieure à 3,50 m de largeur.

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété. Un aménagement adapté devra être prévu à cet effet, sauf impossibilités techniques. Dans ce dernier cas, le pétitionnaire devra démontrer que la sécurité des usagers de la route est assurée.

### Voiries nouvelles

Les voies nouvelles, publiques et privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation routière publique, doivent avoir :

- pour les voies à double sens : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 6.50 m.
- pour les voies à sens unique : une emprise de voirie d'une largeur minimale de 4.00 m.

Sauf contrainte technique, ces voies devront être doublées d'un cheminement doux, dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 m.

## 1 AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### Assainissement :

#### Eaux usées

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

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

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

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

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

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

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

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

Il est imposé une cuve de stockage des eaux pluviales fermée ou enterrée de 2 m<sup>3</sup> minimum.

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

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

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



## **TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

*NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone** :

- les exploitations forestières ;
- l'hébergement ;
- les commerces et activités de service, comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas) ;
- les entrepôts ;
- les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition.

**Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ae**, sont également interdites :

- les industries.

Dans **les secteurs Ap**, sont également interdits :

- les logements.

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

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
  - o sous réserve de constituer des installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
  - o ou les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures.

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

- les constructions destinées à l'exploitation agricole (y compris celles liées aux exploitations agricoles comme les logements nécessaires à l'exploitation agricole, les locaux permettant la diversification de l'activité agricole...), à condition :
  - o d'être situées dans un rayon de moins de 50 m d'une construction principale régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU et d'appliquer le règlement sanitaire départemental ;
  - o de ne pas être un tunnel pour animaux ;
  - o pour les serres agricoles, dans la limite de 8 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et de 4 m de hauteur ;
  - o pour les logements nécessaires aux exploitations agricoles dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition :
  - o de ne pas être éloignées de plus de 50 m d'une construction principale régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU et d'appliquer le règlement sanitaire départemental ;
  - o de ne pas être une serre agricole, ni un tunnel pour animaux ;
  - o de ne pas constituer un logement nécessaire aux exploitations agricoles.

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

- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe :
  - o les extensions, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - o les annexes aux logements existants :

- dans la limite de 3 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;
- sous conditions que l'emprise au sol totale de la somme des annexes (existantes et nouvellement créées) ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;
- d'être situé à moins de 15 m de la construction principale.
- la construction de piscines est autorisée à condition :
  - d'avoir une emprise au sol de moins de 50 m<sup>2</sup> ;
  - d'avoir un bord de piscine dans un rayon de moins de 15 m d'une construction principale.

#### Dans le secteur Ae uniquement :

- la destination « industrie » est autorisée sous réserve d'être réalisée exclusivement sous la forme de changement de destination ou d'extensions, dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 30% de celle existante à la date d'approbation du PLU.
- la destination « logement » est autorisée sous réserve :
  - d'être réalisée exclusivement sous la forme de changement de destination ;
  - d'être strictement affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Un seul logement, limité à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisé par entreprise.

## A – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

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

### A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 m au moins par rapport à l'axe des routes départementales, sauf si une bande de retrait matérialisée au règlement graphique ou zonage indique un retrait différent, auquel cas, le retrait minimal matérialisé au règlement graphique s'applique ;

- 8 m au moins par rapport à l'axe des autres voies existantes et projetées ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 3,00 m, sauf :

- extension des bâtiments existants, qui peuvent reprendre les reculs existants.
- annexes, qui peuvent s'implanter librement.

#### Emprise au sol maximale :

Les serres agricoles auront une emprise au sol maximale de 8 000 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale de la somme des annexes (existantes et nouvellement créées) ne devra pas dépasser 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les piscines auront une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.

En cas de démolition / reconstruction, l'emprise au sol préexistante pourra être maintenue.

#### Hauteur maximale :

**Pour les bâtiments techniques des exploitations agricoles** (sauf constructions à usage technique spécifique comme les silos), la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m.

**Pour les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur des serres est limitée à 4,00 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4,00 m.

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

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

#### Volume des constructions :

L'ensemble des constructions devra former une unité de composition architecturale cohérente.

## A – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). Les règles énoncées ci-après ne sauraient faire échec à un projet de création architecturale innovant et de qualité.

Les serres sont autorisées nonobstant les règles énoncées ci-après.

### Caractéristiques architecturales des façades :

**Pour les constructions à destination d'industrie et les bâtiments techniques des exploitations agricoles,** les façades seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale. L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les constructions devront être traitées en aspect maçonnerie ou en bardages métalliques (bardages bois interdits). Elles devront respecter le nuancier joint en annexe.

**Pour les autres constructions,** les façades doivent présenter une unité architecturale. Elles doivent être en enduit dans des teintes inscrites dans le nuancier joint en annexe.

Les façades des annexes doivent avoir une couleur en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières,...) sont interdits en façade principale et doivent être intégrés au volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés à la façade dans une baie existante ou à la devanture, sans saillie et dissimulés.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

**Pour les constructions à destination d'industrie et les bâtiments techniques des exploitations agricoles** (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), les toitures seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale. L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit. L'orientation des faîtages devra prendre en compte l'existant et s'intégrer dans les lignes du paysage.

**Pour les autres constructions :** les toitures devront présenter au moins deux pans, dont la pente sera comprise entre 30 et 40 %, à l'exception des toitures des annexes accolées à un bâtiment principal, pour lesquelles les toits monopente sont également autorisés.

La couverture sera d'aspect tuiles canal, de couleur ocre ou terre-cuite vieillie. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées seulement si elles respectent l'une des deux conditions suivantes :

- être non visibles depuis le domaine public et ne pas excéder 30% de la couverture ;
- être végétalisées.

Les constructions existantes pourront conserver les caractéristiques architecturales des toitures préexistantes.

#### Menuiseries :

Les teintes des menuiseries et volets seront uniformes, en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

#### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures, à l'exception de celles liées à l'activité agricole, devront présenter un aspect grillagé et leur hauteur ne pourra excéder 1,20 m. Elles devront être doublées de haies bocagères.

## A – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

#### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

## A – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## A – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

## A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable. En cas d'utilisation d'une source privée, il est rappelé qu'il est obligatoire :

- de déclarer cette ressource à la mairie (CERFA et plan de situation) ;
- de justifier d'un débit suffisant et de la bonne qualité de la ressource ;
- pour les constructions à destination d'habitation, de limiter l'utilisation de la source à un usage strictement unifamilial.

### Assainissement :

#### Eaux usées

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

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter.

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

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

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.

Dans le cas d'une construction neuve, un dispositif de rétention d'eau pluviale adaptée à la taille de la construction est imposé. Ce dispositif correspondra à une rétention de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.



## **TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



## CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

***NB** : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone. Le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) de la commune, annexé au PLU, s'applique également (cf. annexe n°5.4).*

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

#### N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

#### N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble de la zone** :

- les exploitations agricoles ;
- les hébergements ;
- les commerces et activités de service, comprenant l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les cinémas) ;
- les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition.

**Dans la zone N, excepté dans le secteur Ne**, la destination d'entrepôt est également interdite.

**Dans la zone N excepté dans le secteur Nc et Ni**, la destination d'industrie est également interdite.

**Dans les secteurs Nc et Ne et Ni**, sont également interdits :

- les exploitations forestières ;
- les logements.

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

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
  - o sous réserve de constituer des installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
  - o ou sous la forme d'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 et aux services publics autres que les remontées mécaniques, si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées **dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Nc, Ne et Ni**, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe :
  - o les extensions, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
  - o les annexes aux logements existants :
    - dans la limite de 3 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;
    - sous conditions que l'emprise au sol totale de la somme des annexes (existantes et nouvellement créées) ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;
    - d'être situé à moins de 15 m de la construction principale.
  - o la construction de piscines est autorisée à condition :
    - d'avoir une emprise au sol de moins de 50 m<sup>2</sup> ;
    - d'avoir un bord de piscine dans un rayon de moins de 15 m d'une construction principale.

**Dans le secteur Nc**, les aménagements, installations et ouvrages destinées à l'industrie sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'activité extractive (par exemple : l'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières ou les installations classées ou non nécessaires au recyclage et au stockage des déchets inertes et des déchets non dangereux liées à l'activité extractive).

**Dans les secteurs Ne**, les constructions destinées à l'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être réalisées exclusivement sous la forme de changement de destination ou d'extensions, dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 30% de celle existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans les secteurs Ni**, les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve d'être réalisées exclusivement sous la forme de changement de destination ou d'extensions, dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 30% de celle existante à la date d'approbation du PLU.

## N – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

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

### N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 m au moins par rapport à l'axe des routes départementales, sauf si une bande de retrait matérialisée au règlement graphique ou zonage indique un retrait différent, auquel cas, le retrait minimal matérialisé au règlement graphique s'applique ;
- 8 m au moins par rapport à l'axe des autres voies existantes et projetées ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement sans changement de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et pour la reconstruction d'un bâtiment sinistré n'apportant pas de gêne à la circulation, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les nouvelles constructions ou installations doivent s'implanter au moins à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 3,00 m, sauf :

- extension des bâtiments existants, qui peuvent reprendre les reculs existants.
- annexes, qui peuvent s'implanter librement.

#### Emprise au sol maximale :

En cas de démolition / reconstruction, l'emprise au sol préexistante pourra être maintenue.

**Dans la zone N, à l'exception des secteurs Ne et Ni,** l'emprise au sol des constructions sera limitée à 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale de la somme des annexes (existantes et nouvellement créées) ne devra pas dépasser 70 m<sup>2</sup>. Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les piscines auront une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à :

- 10,00 m pour les bâtiments techniques des exploitations forestières **dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nc, Ne et Ni** ;
- 9,00 m pour les autres constructions **dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nc, Ne et Ni** ;
- la hauteur du bâti existant pour les extensions **dans toute la zone**, sauf pour des raisons de contraintes techniques.

### Dans toute la zone :

- en cas de démolition / reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue ;
- la hauteur des annexes est limitée à 4,00 m ;

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

### Volume des constructions :

L'ensemble des constructions devra former une unité de composition architecturale cohérente.

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

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

Tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doivent s'intégrer à l'existant et présenter une bonne adaptation au sol.

Tout projet doit prendre en compte une certaine unité architecturale (forme, volume, choix des matériaux et des couleurs). Les règles énoncées ci-après ne sauraient faire échec à un projet de création architecturale innovant et de qualité.

### Caractéristiques architecturales des façades :

**Pour les constructions techniques des destinations d'exploitations forestières et d'industrie**, les façades seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale. L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les constructions devront être traitées en aspect maçonnerie ou en bardages métalliques (bardages bois interdits). Elles devront respecter le nuancier joint en annexe.

**Pour les autres constructions**, les façades doivent présenter une unité architecturale. Elles doivent être en enduit dans des teintes inscrites dans le nuancier joint en annexe.

Les façades des annexes doivent avoir une couleur en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations, ventouses de chaudières,...) sont interdits en façade principale et doivent être intégrés au volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils seront intégrés à la façade dans une baie existante ou à la devanture, sans saillie et dissimulés.

#### Caractéristiques architecturales des toitures :

**Pour les constructions techniques des exploitations forestières et celles à destination industrielle**, les toitures seront en harmonie avec l'architecture locale et rurale. L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit. L'orientation des faîtages devra prendre en compte l'existant et s'intégrer dans les lignes du paysage.

**Pour les autres constructions**, les toitures devront présenter au moins deux pans, dont la pente sera comprise entre 30 et 40 %, à l'exception des toitures des annexes accolées à un bâtiment principal, pour lesquelles les toits monopente sont également autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

La couverture sera d'aspect tuiles canal, de couleur ocre ou terre-cuite vieillie. En cas de réalisation de véranda, les toitures pourront présenter un aspect vitré, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Ouvertures en façade et menuiseries :

Les ouvertures seront à dominante verticale (la hauteur est supérieure à la largeur), et en harmonie avec l'architecture adoptée.

Les menuiseries se rabattront en façades. Les volets roulants ne seront admis que pour les grandes baies.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions :

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés en toiture.

Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de la hauteur maximale de +1,00 m.

*Voir dispositions générales, « article 5 – définitions ».*

#### Caractéristiques des clôtures :

Nonobstant, les paragraphes suivants, dans les secteurs concernés par les risques inondations, les clôtures devront être transparentes aux écoulements, conformément aux prescriptions du PPR.

Les murs anti-bruit sont autorisés sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

**Dans toute la zone à l'exception des secteurs Nc, Ne et Ni, en dehors des clôtures nécessaires à l'activité pastorale ou forestière**, en limite séparative, les clôtures devront présenter un aspect grillagé et leur hauteur ne pourra excéder 1,20 m. Elles devront être doublées de haies bocagères.

**Dans les secteurs Nc, Ne et Ni**, les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées.

## N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

### Plantations en limites de propriété

Pour les arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, les règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété issues du code civil restent applicables.

## N – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

Il conviendra d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. dispositions générales.

#### Accès sur les voies ouvertes à la circulation publique

Les accès seront limités à un accès par construction principale. Tout regroupement d'accès sera imposé en cas de plusieurs constructions principales regroupées.

### N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ou à une source privée conformément au zonage d'alimentation en eau potable. En cas d'utilisation d'une source privée, il est rappelé qu'il est obligatoire :

- de déclarer cette ressource à la mairie (CERFA et plan de situation) ;
- de justifier d'un débit suffisant et de la bonne qualité de la ressource ;
- pour les constructions à destination d'habitation, de limiter l'utilisation de la source à un usage strictement unifamilial.

## Assainissement :

### Eaux usées

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

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

### Eaux pluviales

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

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

Dans le cas d'une construction neuve, un dispositif de rétention d'eau pluviale adaptée à la taille de la construction est imposé. Ce dispositif correspondra à une rétention de 30l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.

### Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.



## **ANNEXE : NUANCIER DE FAÇADE**