



DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE TALLARD (05130)

# REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4. REGLEMENT

PLU approuvé le : 18/12/2023

PLU mis à jour le : 05/01/2024

PLU mis à jour le : 25/08/2025

Révision allégée n°1 approuvée le : 25/08/2025

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE TALLARD (05130)

# REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4.1. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le : 18/12/2023

PLU mis à jour le : 05/01/2024

PLU mis à jour le : 25/08/2025

Révision allégée n°1 approuvée le : 25/08/2025

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



# SOMMAIRE



|                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Titre 1 - Dispositions générales .....                                                                                   | 7  |
| 1. Article 1 – Division du territoire en zones.....                                                                      | 9  |
| 2. Article 2 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones .....                                                     | 12 |
| 3. Article 3 – Les prescriptions graphiques du règlement.....                                                            | 21 |
| 4. Article 4 – Autres informations.....                                                                                  | 33 |
| 5. Article 5 - Définitions.....                                                                                          | 40 |
| 6. Article 6 – Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait<br>référence le règlement de plu ..... | 52 |
| Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines.....                                                               | 57 |
| CHAPITRE .1 : règlement applicable aux zones Ua (H)/Uaa (H) .....                                                        | 59 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....                                    | 59 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>.....                             | 60 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                                                 | 65 |
| CHAPITRE .2 : règlement applicable aux zones Ub/Ub (L) .....                                                             | 67 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....                                    | 67 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>.....                             | 68 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                                                 | 72 |
| CHAPITRE .3 : règlement applicable à la zone Ucamp (L).....                                                              | 74 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....                                    | 74 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>.....                             | 75 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                                                 | 78 |
| CHAPITRE .4 : règlement applicable à la zone Ucampus .....                                                               | 79 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....                                    | 79 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>.....                             | 80 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                                                 | 82 |
| CHAPITRE .5 : règlement applicable aux zones Ud et Udx.....                                                              | 83 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....                                    | 83 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>.....                             | 84 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                                                 | 86 |
| CHAPITRE .6 : règlement applicable aux zones Ue/Uea/Ueb/Uec1/Uec2.....                                                   | 88 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....                                    | 88 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<br>.....                             | 89 |

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 94  |
| CHAPITRE .7 : règlement applicable à la zone Ued.....                                     | 95  |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 95  |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 96  |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 97  |
| CHAPITRE .8 : règlement applicable aux zones Uep/Uep (L)/Uepd .....                       | 99  |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 99  |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 100 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 104 |
| CHAPITRE .9 : règlement applicable aux zones Um/Um (L)/Umh (L) .....                      | 106 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 106 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 107 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 112 |
| Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....                            | 113 |
| CHAPITRE .1 : règlement applicable aux zones AUa (L)/ AUb (L) / AUc (H) .....             | 115 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 115 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 116 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 123 |
| CHAPITRE .2 : règlement applicable à la zone AUed .....                                   | 124 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 124 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 125 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 126 |
| Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles .....                              | 129 |
| CHAPITRE .1 : règlement applicable aux zones A/A (J)/A (L)/Aep (L)/Ap/AP (L) .....        | 131 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 131 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 133 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 140 |
| Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles .....                             | 141 |
| CHAPITRE .1 : règlement applicable aux zones N/N (L)/Nd.....                              | 143 |
| Section 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités .....     | 143 |
| Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 145 |
| Section 3 : équipements et réseaux .....                                                  | 149 |

# TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES





## **1. ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

La commune de Tallard, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit « plan de zonage ».

Dans l'ensemble des zones :

- L'indice (H) indique que la zone est soumise aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR ;
- L'indice (L) indique que la zone est soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- L'indice (J) indique que la zone est soumise aux règles du secteur « Les jardins de la conquête » de l'AVAP/SPR.

**I - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua (H)** correspondant aux parties anciennes de Tallard et aux faubourgs en périphérie du centre ancien, soumise aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR.  
La zone comprend une **sous-zone Uaa (H)**, correspondant au sous-secteur de l'AVAP/SPR « cœur médiéval » qui correspond au centre ancien historique, soumise aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR.
- **La zone Ub** correspondant aux extensions plus récentes de l'urbanisation.  
La zone comprend une **sous-zone Ub (L)**, soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.
- **La zone Ucamp (L)** correspondant au camping le Chêne, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.
- **La zone Ucampus** correspondant à la zone de l'aérocampus.
- **La zone Ud** correspondant aux zones équipées et réservées à la piste d'envol et aux installations et constructions civiles et militaires de l'aérodrome, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 annexée au rapport de présentation de la révision allégée n°1.
- **La zone Udx** correspondant à l'extension de la zone Ud, dédiée aux zones équipées et réservées à la piste d'envol et aux installations et constructions civiles et militaires de l'aérodrome, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2025 annexée au rapport de présentation de la révision allégée n°1.
- **La zone Ue** réservée aux activités économiques ;  
La zone comprend quatre **sous zones** :
  - **Uea** correspondant au secteur de Côte Jalla ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2016 annexée au rapport de présentation de la révision allégée n°1 ;

- **Ueb** correspondant au secteur du Moulin de Gilles ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 annexée au rapport de présentation de la révision allégée n°1 ;
  - **Uec1** correspondant aux zones d'activités économiques Ouest de la RN85, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 annexée au rapport de présentation de la révision allégée n°1 ;
  - **Uec2** correspondant aux zones d'activités économiques Est de la RN85, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 annexée au rapport de présentation de la révision allégée n°1.
- **La zone Ued**, sur le secteur du Petit Collet, réservée aux activités économiques, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2023, annexée au rapport de présentation du PLU approuvé en 2023 et ayant fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme ;
- **La zone Uep**, réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités connexes. Elle comprend deux **sous-zones** :
- **Uep (L)** soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
  - **Uepd**, destinée à accueillir le centre technique communal ayant fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme.
- **La zone Um**, réservée activités de santé et d'action sociale.  
La zone comprend une **sous-zone Um (L)**, soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone Umh (L)**, réservée aux activités de santé et d'action sociale et habitations soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.

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

- **La zone AUed** sur le secteur des Boulangeons, réservée aux activités économiques, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, ayant fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme ;
- **La zone AUa (L)**, sur le secteur de la Garenne, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone Aub (L)**, sur le secteur du collège, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone AUc (H)**, sur le secteur des Hauts de Tallard, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 et aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR.

**III - La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. C'est une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sa diversification, les services publics ou d'intérêts collectifs non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée et les extensions et annexes limitées aux habitations existantes ;
- **La zone A (J)**, correspondant à un STECAL, soumise aux règles du secteur « Les jardins de la conquête » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone A (L)** soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone Aep (L)**, destinée aux équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures, soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP ;
- **La zone Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les extensions et annexes limitées aux habitations existantes ;
- **La zone Ap (L)** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les extensions et annexes limitées aux habitations existantes, soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine de l'AVAP »

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

- **La zone N** correspondant à une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisées les extensions et annexes aux habitations existantes.

La zone comprend deux **sous-zones** :

- **La zone N (L)** soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone Nd**, réservée à la piste d'envol et aux installations, ouvrages et équipements civils et militaires de l'aérodrome ;

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

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Secteur ayant fait l'objet d'une étude en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme** ;
- **Des zones humides** à protéger pour des motifs d'ordre écologique ;
- **Des éléments de trames vertes** à protéger pour des motifs d'ordre écologique ;
- Des périmètres soumis **à orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** ;
- **Des éléments de patrimoine architectural à protéger** ;
- **Des espaces boisés classés.**

NB : Dans l'ensemble du document, apparaissent en bleu les éléments issus de l'AVAP/SPR.

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

### **2.1. PRELEVEMENT DES MATERIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

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

### **2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture et saillies ne dépassant pas 0,8 m, et pour les balcons ne dépassant pas 1,50 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré en tout point de la construction (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement (cf. schémas).

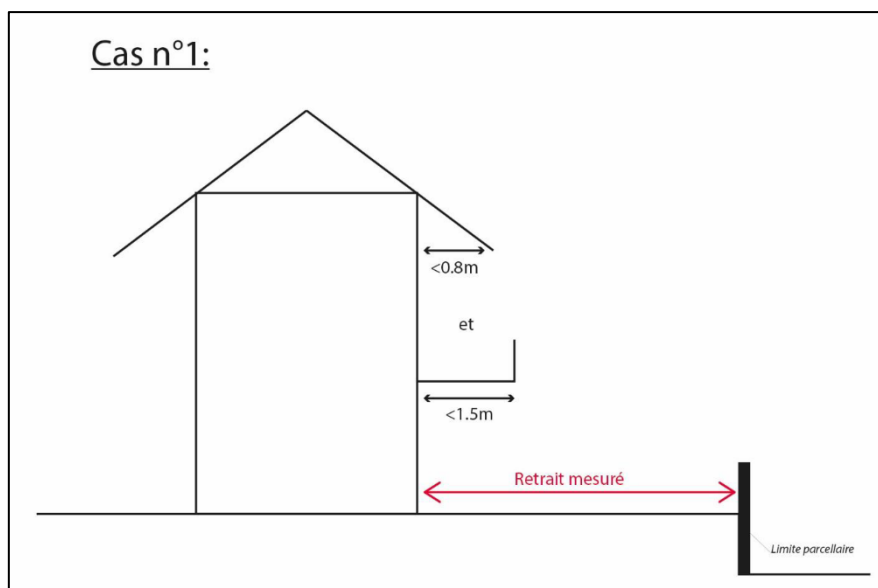
Le survol du domaine public est autorisé au-delà de 5,00 m de hauteur.

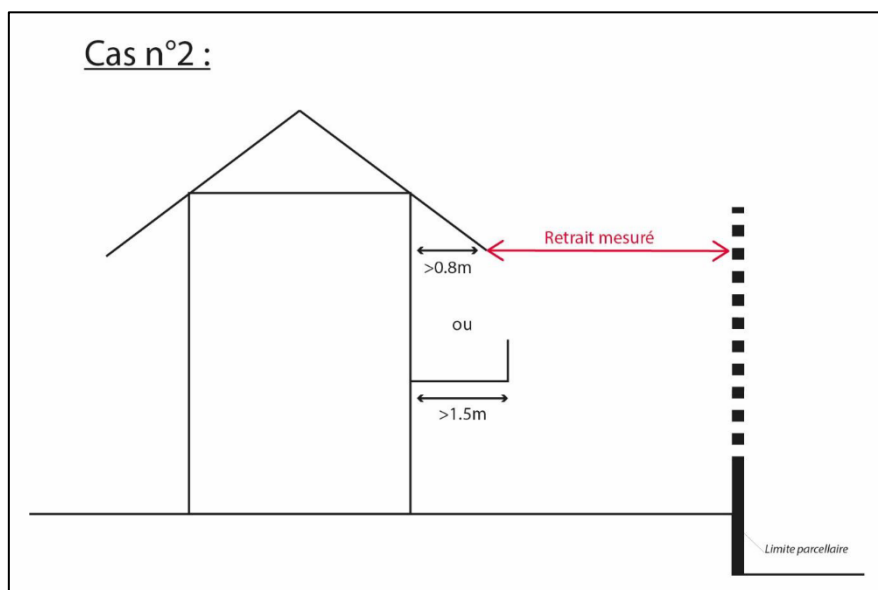
Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les ouvrages en survol existants peuvent être conservés à leur hauteur actuelle, y compris en cas d'extension.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

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

Schémas de mesure du retrait pour l'implantation des constructions :





Nonobstant les règles applicables à chaque zone, les constructions devront respecter le Code Civil et notamment ses articles 675 à 680.

### 2.3. COURETTES ANGLAISES

Les cours / courettes anglaises sur le domaine public devront présenter une largeur maximum de 0,50 m et présenter un dispositif de sécurité (piétons, véhicules). Pour rappel, une convention d'occupation du domaine public devra préalablement être signée par les parties prenantes.

### 2.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits, sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment.

#### ▪ Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois, les constructions et installations isolées pourront être alimentées par des sources et les puits privés uniquement dans le cadre d'un usage unifamilial (une seule famille dans une seule habitation) dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales.

#### ▪ Assainissement

##### *Eaux usées domestiques*

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage d'assainissement des eaux usées de la

commune en vigueur. En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services compétents.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. 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.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, 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 en vigueur).

#### *Eaux usées non domestiques*

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

#### *Eaux pluviales*

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

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

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

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

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

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

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

Lors de demande d'autorisation d'urbanisme à proximité de canaux, les pétitionnaires et les services instructeurs devront de rapprocher des ASA concernées, pour connaître la réglementation applicable.

▪ **Ouvrages de transport d'électricité**

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

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

▪ **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.

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

▪ **Défense incendie**

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

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

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

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

▪ **Insertion paysagère des éléments techniques des différents réseaux**

Les câbles électriques ou de distribution téléphonique ainsi que leurs branchements doivent être localisés en souterrain. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eaux pluviales ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être localisés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée en façade ou intégrée à la clôture.

## **2.5. 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.

## **2.6. GESTION DES DECHETS**

L'aménagement des lieux de stockage et de traitement des déchets devra être réalisé avec intégration paysagère et aménagements paysagers occultant tous les ouvrages et équipements nécessaires, notamment lors de la construction ou réhabilitation de bâtiments d'activités.

## **2.7. OUVRAGES DIVERS**

### **▪ Murs de soutènement**

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

Leur hauteur maximale est limitée à 3,00 m.

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

- Devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être en harmonie avec la façade du bâtiment principal. En plus des règles édictées pour les façades dans chaque zone, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier. Les murs de soutènement dit cyclopéens sont en revanche interdits.

### **▪ Pilotis**

Les constructions sur pilotis ne sont autorisées que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Ces pilotis ne pourront être laissés apparents, et devront être dissimulés par un dispositif / habillage qui devra respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

Leur hauteur maximale est limitée à 3.00 m.

### ▪ Clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune n°2020-43 du 31 août 2020.

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

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

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

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

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

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

Les grillages de protection devront être doublés de haies vives, composées d'essences locales, et de préférence variées. Les clôtures occultantes sont interdites.

Les clôtures devront être perméables à l'eau et si possible à la faune afin d'assurer les continuités écologiques.

## **2.8. 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.

Les accès devront avoir une pente inférieure à 15%.

En cas de passage sur l'emprise d'un ouvrage d'irrigation ou d'évacuation des eaux pluviales, le busage sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire de l'ouvrage.

## **2.9. CARACTERISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

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

- pour les voies à double sens : une bande roulante d'une largeur minimale de 5,00 m.
- pour les voies à sens unique : une bande roulante d'une largeur minimale de 3,50 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement ou « T » de retournement réglementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour (rayon de courbure préconisé de 8-10 m).

## **2.10. 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.

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

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

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

▪ **Revêtement et végétalisation des aires de stationnement**

Chaque aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnements. Cette obligation ne s'applique pas pour les aires de stationnement dotées d'ombrières photovoltaïques. Si ces aires ne sont pas couvertes, le revêtement devra de préférence être perméable et drainant.

▪ **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**

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

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé :

- Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ;
- Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux ;
- Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ;
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public ;
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ;
- Pour les cinémas.

Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

En plus de ces espaces, des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (anneaux de préférence) devront être mis en place pour les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salles d'art et de spectacles ;
- Equipements sportifs.

La capacité des dispositifs sera adaptée à la capacité d'accueil du bâtiment (clientèle, visiteurs...).

En cas de changement de destination, seule la réglementation applicable aux dispositifs fixes s'applique.

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

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

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

### 3. 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 (ha) /<br>largeur          | Parcelles concernées                                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ER1  | Création d'un centre technique communal                                                                            | Commune de Tallard | 0,2                                   | AC181                                                                                             |
| ER2  | Création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales et voie de desserte                                      | Commune de Tallard | 1,9                                   | AD75                                                                                              |
| ER3  | Réhabilitation de l'ancien SSR la Durance afin d'y créer un équipement public et/ou des logements (mixité sociale) | Commune de Tallard | 0,6                                   | B917                                                                                              |
| ER4  | Elargissement du chemin rural n°2                                                                                  | Commune de Tallard | 0,01<br>Elargissement de la voie à 6m | Section AB n°126, 122, 53, 49, 231, 52 et 51                                                      |
| ER5  | Elargissement du chemin rural n°3                                                                                  | Commune de Tallard | 0,04<br>Elargissement de la voie à 6m | Section AB n°205, 458, 203, 186, 185, 410, 540, 451, 126, 8, 557, 24, 416, 415 38, 39, 472 et 490 |
| ER6  | Elargissement du chemin rural n°4                                                                                  | Commune de Tallard | 0,02<br>Elargissement de la voie à 6m | Section AB n°182, 410, 411, 328, 327, 187, 188, 181 et 179                                        |
| ER7  | Création de parking public                                                                                         | Commune de Tallard | 0,1                                   | A440                                                                                              |
| ER8  | Aménagement des bords de la Durance en zone de loisirs                                                             | Commune de Tallard | 0,6                                   | A451                                                                                              |
| ER9  | Création de liaison piétonnière et/ou cyclable interquartier et bouclage routier pour les services techniques      | Commune de Tallard | 0,3<br>Environ 6 m                    | Section AD n°335, 336, 337, 57, 58 et 59                                                          |
| ER10 | Elargissement du chemin des Lauzes/Le Clos                                                                         | Commune de Tallard | 0,1                                   | Section AC n°24, 93, 22, 94, 95, 177, 180, 187, 21, 15, 186, 200 et 16                            |
| ER11 | Elargissement de la voie Serre Lapin                                                                               | Commune de Tallard | 0,1                                   | Section B n°273, 272, 583, 773, 581, 380, 760, 978, 882, 886, 256, 630, 693, 984, 629 et 846      |
| ER12 | Acquisition d'une voie de desserte interne pour régularisation                                                     | Commune de Tallard | 0,02                                  | B41                                                                                               |
| ER13 | Création de parking public + voie et accès                                                                         | Commune de Tallard | 0,2                                   | Section AA n°54, 55, 56, 57                                                                       |

|       |                                                                                                           |                                                       |                                 |                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ER14  | Acquisition de l'impasse Sainte Agnès et de son accès - régularisation                                    | Commune de Tallard                                    | 0,04                            | Section AB152, 148 et 150                                       |
| ER15  | Création d'une liaison routière                                                                           | Commune de Tallard                                    | 0,04                            | Section AB n°83 et 89                                           |
| ER16  | Acquisition de la voie douce créée - régularisation                                                       | Commune de Tallard                                    | 0,001                           | AB543                                                           |
| ER17  | Création de voie permettant de raccorder les services techniques et le chemin des Lauzes                  | Commune de Tallard                                    | 0,02<br>Création de voie à 4,5m | AC15                                                            |
| ER18  | Création de parking public                                                                                | Commune de Tallard                                    | 0,5                             | Section A n°375, 376, 377, 378, 379, 380, 381 et 382            |
| ER19  | Création d'un parc/espace de jeux pour enfants                                                            | Commune de Tallard                                    | 0,09                            | AA58                                                            |
| ER20  | Création de parking public                                                                                | Commune de Tallard                                    | 0,15                            | Section AB n°166, 167, 168, 169, 479, 530, 532, 519, 521 et 526 |
| ER21  | Elargissement de voirie                                                                                   | Commune de Tallard                                    | 0,01                            | A350                                                            |
| ER22  | Acquisition de la voie d'accès - régularisation                                                           | Commune de Tallard                                    | 0,09                            | AA10                                                            |
| ER23  | Acquisition de la voie d'accès – régularisation + création cheminement doux (piéton et/ou cyclable)       | Commune de Tallard                                    | 0,09<br>(cheminement doux 4m)   | Section AB n°38, 496, 497, 33, 34, 35, 36, 280 et 282           |
| ER24  | Programme de logements – mixité sociale                                                                   | Commune de Tallard                                    | 0,4                             | AC65                                                            |
| ER25  | Acquisition du chemin existant – régularisation + aménagement cheminement doux (piéton et/ou cyclable)    | Commune de Tallard                                    | 0,1                             | Section AA n°107, 108 et 10                                     |
| ER26  | Extension des équipements publics existants, aménagements en lien avec le collège et le complexe sportif. | Département des Hautes-Alpes                          | 1,86                            | Section C n°16, 829, 837, 832, 833, 836 et 826                  |
| ER27  | Création de liaison piétonnière et/ou cyclable                                                            | Commune de Tallard                                    | 0,01<br>(entre 4 et 4,5m)       | Section AB n°88, 83 et 81                                       |
| ER28  | Création d'un bassin de rétention                                                                         | Commune de Tallard                                    | 1,02                            | Section E n° 368, 369, 370 et 371                               |
| ER 29 | Création d'un carrefour giratoire                                                                         | Département des Hautes-Alpes et/ou commune de Tallard | 0,15                            | Section B n°39, 870, 872, 869, 908 et 919                       |

### 3.3. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

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

|      |                       |                                                                      |
|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| N° 1 | Lieu-Dit : Montréduit | N° de parcelle plans de zonage (PCI 2022) : AC 193, AC 110 et AC 100 |
|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|





L'ensemble de ces constructions pourront voir leur destination modifiée à destination de commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A).

|             |                               |                                                                    |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>N° 2</b> | <b>Lieu-Dit : Montrédruit</b> | <b>N° de parcelle plans de zonage (PCI 2022) : AD 53 et AD 180</b> |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------|



L'ensemble de ces constructions pourront voir leur destination modifiée à destination de commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.



L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A).

|      |                                         |                                                     |
|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| N° 3 | Lieu-Dit : Chemin de<br>Château Lacroix | N° de parcelle plans de<br>zonage (PCI 2022) : E 78 |
|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|



La construction pourra voir sa destination modifiée à destination d'habitation.

L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (A).

### 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.

Lorsque le type de tuiles est à conserver, leur destruction est interdite. Pour les bâtiments concernés par cette règle, les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction de tuiles (surimposition autorisée).

|     |                   |                                                                                                                               |
|-----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°1 | Parcelle 000 E 67 | Château 550 Che de Château<br>Lacroix                                                                                         |
|     |                   | Eléments d'intérêt :<br>Plan en U formé par un corps de<br>bâtiment principal et deux ailes<br>flanquées de tours symétriques |

|                                                                                     |                    |                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | témoigne d'une volonté d'embellissement pouvant dater du XVIIIe siècle. Tuiles plates, coyau.                                                                                                         |
| Photo A. Raphaneau                                                                  |                    | <u>Préconisations :</u> Conservation du type de tuiles, préservation des volumes, enduit traditionnel, ordonnancement de la façade, volets battants.                                                  |
| N°2                                                                                 | Parcelle 000 E 119 | Ferme 282 Che du Logis neuf                                                                                                                                                                           |
|   |                    | <u>Eléments d'intérêt :</u><br>Ferme ancienne organisée autour d'une cour. Escalier d'accès à l'étage, toiture à 2 pans, enduit traditionnel.                                                         |
| Source : googlemap                                                                  |                    | <u>Préconisations :</u> Conservation de la façade enduite, des tuiles canal et des volets battants.                                                                                                   |
| N°3                                                                                 | Parcelle 000 E 78  | Ferme Château Lacroix                                                                                                                                                                                 |
|  |                    | <u>Eléments d'intérêt :</u><br>Maçonnerie pierre traditionnelle, toiture à 2 pans, tuiles mécaniques plates traditionnelles en terre cuite.                                                           |
| Photo A. Raphaneau                                                                  |                    | <u>Préconisations :</u> Conservation du type de tuile et maçonnerie pierre apparente.                                                                                                                 |
| N°4                                                                                 | Parcelle 000 E 710 | Ferme 3970 Av de l'Aérodrome                                                                                                                                                                          |
|                                                                                     |                    | <u>Eléments d'intérêt :</u><br>Toiture à 2 pans, enduit traditionnel, ordonnancement des façades, oculus, tuiles mécaniques plates traditionnelle en terre cuite, avant toit avec chevrons débordant. |

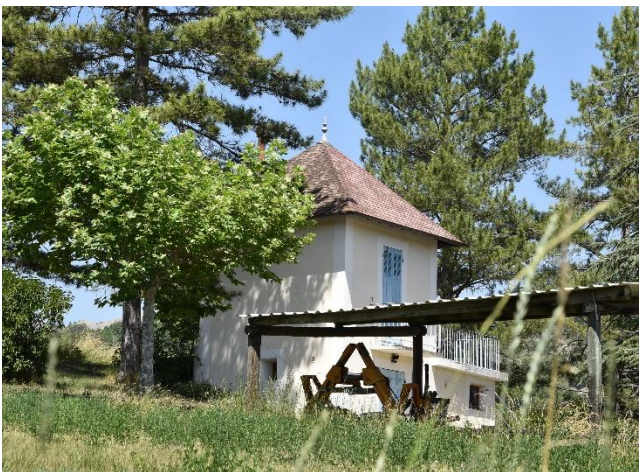


|                                                                                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes avec extension possible, conservation du type de tuile, avant toit, maçonnerie enduite, ordonnancement et volets battants.</p>                                                                                                                                                                          |
| Photo A. Raphaneau                                                                  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N°5                                                                                 | Parcelle 000 D 173 | Ferme Les Blaches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|   |                    | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Corps de bâtiment en longueur, tuiles écailles, croupe, baie fenièrre, façade enduite.</p> <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes, de l'enduit traditionnel, du type de tuile et des volets battants.</p>                                                                                                   |
| Photo A. Raphaneau                                                                  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N°6                                                                                 | Parcelle 000 D 65  | Ferme 3000 Av de l'Aérodrome                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  |                    | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Toiture à 2 pans, enduit traditionnel, ordonnancement des façades, tuiles mécaniques plates traditionnelles en terre cuite, avant toit avec chevrons débordant.</p> <p><u>Préconisations</u> : Conservation du type de tuile, de l'avant toit, de la maçonnerie enduite, de l'ordonnancement et des volets battants.</p> |
| Photo A. Raphaneau                                                                  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N°7                                                                                 | Parcelle 000 D 113 | Ferme 840 Rte des Blaches                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     |                    | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Toiture à 2 pans, enduit traditionnel, avant toit avec chevrons débordant.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                               |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Photo A. Raphaneau</p>   |                            | <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes avec extension possible sur façade latérale, des tuiles en terre cuite, conservation de l'avant toit, de la maçonnerie enduite, de l'ordonnancement et des volets battants.</p>                                                                                                                                                                                               |
| <b>N°8</b>                                                                                                    | <b>Parcelle 000 D 283</b>  | <b>Ferme 840 Rte des Parots</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  <p>Photo A. Raphaneau</p>  |                            | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Toiture à 2 pans, enduit traditionnel, avant toit avec chevrons débordant, tuiles canal.</p> <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes avec extension possible sur façade latérale, des tuiles canal en terre cuite, conservation de l'avant toit de la maçonnerie enduite et des volets battants.</p>                                                                               |
| <b>N°9</b>                                                                                                    | <b>Parcelle 000 D 518</b>  | <b>Ferme 40 Rte des Parots</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  <p>Source : googlemap</p> |                            | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Toiture à 2 pans, enduit traditionnel, ordonnancement des façades, tuiles mécaniques plates traditionnelles en terre cuite, avant toit avec chevrons débordant.</p> <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes avec extension possible sur façade latérale, conservation du type de tuile, de l'avant toit, de la maçonnerie enduite, de l'ordonnancement et des volets battants.</p> |
| <b>N°10</b>                                                                                                   | <b>Parcelle 000 D 1074</b> | <b>Ferme 650 Rte des Chaumasses</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                               |                            | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Toiture à 2 pans, enduit traditionnel, ordonnancement des façades, tuiles mécaniques plates traditionnelles en terre cuite, avant toit avec chevrons débordant.</p>                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes avec extension possible sur façade latérale, conservation du type de tuile, de l'avant toit, de la maçonnerie enduite, de l'ordonnancement et des volets battants.</p> |                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Photo A. Raphaneau</p> <p><b>N°11</b></p>                                                                                             | <p><b>Parcelle 000 D 989</b></p>                                                                                                                                                                                           | <p><b>Ferme 260 Rte des Chaumasses</b></p>                                                                                                                                                                |
|                                                        | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Croupe, enduit traditionnel.</p>                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                           |
| <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes, de la maçonnerie enduite et des volets battants.</p>                                |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Photo A. Raphaneau</p> <p><b>N°12</b></p>                                                                                             | <p><b>Parcelle 000 C 296</b></p>                                                                                                                                                                                           | <p><b>Ferme 1150 Av de Napoléon</b></p>                                                                                                                                                                   |
|                                                       | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Toiture en pavillon, enduit traditionnel, tuiles écailles, génoise, épis de faîtage.</p>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                           |
| <p><u>Préconisations</u> : Préservation des volumes, de l'enduit traditionnel, conservation du type de tuile et des volets battants.</p> |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                           |
| <p>Photo C. Gins</p> <p><b>N°13</b></p>                                                                                                  | <p><b>Parcelle 000 AA 39</b></p>                                                                                                                                                                                           | <p><b>Coopérative vinicole 9A Av de Provence</b></p>                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                            | <p><u>Eléments d'intérêt</u> :<br/>Repéré par l'inventaire général<br/>N° de dossier : IA05001059<br/>Bâtiment en béton, fronton à redent, terrasse, corniche en béton, ordonnancement, enduit peint.</p> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|    | <p><u>Préconisations :</u> Préservation des volumes, enduit peint (couleur jaune d'origine ou autre), tuile mécanique plate traditionnelle.</p>                                                                                                                                           |                                                      |
| <p>Photo A. Raphaneau</p> <p><b>N°14</b></p>                                        | <p><b>Parcelle 000 AC 2</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Grange agricole 130 Che du Gros Collet</b></p> |
|   | <p><u>Eléments d'intérêt :</u><br/>Toiture en pavillon, tuile plate traditionnelle en terre cuite, épis de faitage, enduit et décors peints.</p> <p><u>Préconisations :</u> Préservation des volumes, de l'enduit traditionnel, conservation du type de tuile et des volets battants.</p> |                                                      |
| <p>Photo A. Raphaneau</p> <p><b>N°15</b></p>                                        | <p><b>Parcelle 000 AB 508</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Grange agricole Condamine</b></p>              |
|  | <p><u>Eléments d'intérêt :</u> Toiture en pavillon, tuile écaille, épis de faitage, pierre apparente.</p> <p><u>Préconisations :</u> Préservation des volumes, de l'enduit traditionnel ou des pierres apparentes, conservation du type de tuile et des volets battants.</p>              |                                                      |
| <p>Photo A. Raphaneau</p>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                      |



|                                                                                                               |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N°16                                                                                                          | Parcelle 000 A 917 | Hôtel de Ville le village                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  <p>Source : googlemap</p>   |                    | <p><u>Eléments d'intérêt :</u><br/>Toiture en croupe, fronton, ordonnancement de la façade, tuiles plates traditionnelles, modénatures (bandeau, chaînes d'angle).</p> <p><u>Préconisations :</u> Préservation des volumes avec extension possible sur façade latérale, de l'enduit traditionnel, conservation du type de tuile et des volets battants.</p>                                                     |
| N°17                                                                                                          | Parcelle 000 B 917 | Hôpital 620 rue du Barry                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  <p>Photo C. Gins</p>       |                    | <p><u>Eléments d'intérêt :</u> Bâtiment en béton, façades composées tuiles mécaniques plates traditionnelles, enduit peint, modénatures (encadrements en béton).</p> <p><u>Préconisations :</u> Préservation des volumes avec extension possible, enduit peint, conservation du type de tuiles, préservation de la composition des façades, conservation des encadrements saillants en béton.</p>               |
| N°18                                                                                                          | Parcelle 000 B 50  | Ferme Les Boulangeons                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  <p>Photo A. Raphaneau</p> |                    | <p><u>Eléments d'intérêt :</u><br/>Maçonnerie pierre traditionnelle, toiture à 1 pan, pigeonier avec toiture en pavillon et façade enduit traditionnel.</p> <p><u>Préconisations :</u> Conservation de la maçonnerie enduite ou pierres apparentes, maintien du volume du pigeonier et de l'enduit traditionnel, conservation de la couverture en tuiles de terre cuite traditionnelles (écaille ou plate).</p> |



| N°19                                                                                                   | Parcelle 000 B 50 | Ferme 940 rue du Barry                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Photo C. Gins</p> |                   | <p><u>Eléments d'intérêt :</u><br/>Maçonnerie partiellement enduite, décors peints, toiture à 2 pans, tuiles mécaniques plates traditionnelles en terre cuite.</p> <p><u>Préconisations :</u> Préservation des volumes avec extension possible, des tuiles en terre cuite, de la maçonnerie enduite, restitution des décors peints et préservation des volets battants.</p> |

### 3.5. PRESERVATION DES RDC D'ACTIVITES

Le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphiques pour la préservation des rez-de-chaussée d'activités économiques, les constructions et installations correspondant aux destinations artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et bureau, et les hôtels et autres hébergements touristiques, situées en rez-de-chaussée, ne peuvent changer de destination vers une autre destination que celles énoncées ici (constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ou non).

### 3.6. SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

#### ▪ Préservation des zones humides

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

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

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

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés.

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

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

▪ **Trame verte**

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU, et concernant la protection de la trame verte :

- Toute construction et installation est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels et celles nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés ;
- Tout aménagement est interdit sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **3.7. ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les espaces boisés classés au règlement graphique, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article \*R421-23 du code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier 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'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### **3.8. ALIGNEMENTS BATIS A RESPECTER**

Dans le cas d'alignements obligatoires portés sur les documents graphiques, ceux-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone.

## **4. ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS**

### **4.1. 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.

### **4.2. 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, 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.

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

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[...]

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes<sup>1</sup> ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes<sup>2</sup> ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades<sup>1</sup>.

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

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

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

---

<sup>1</sup> La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

<sup>2</sup> La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.



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

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

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

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

#### **4.4. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRES**

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

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

#### **4.5. 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* ».

#### **4.6. VOIRIE DEPARTEMENTALE**

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

#### **4.7. APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE**

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

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

#### **Création de routes :**

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

#### **Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares :**

Tous les plans d'eau situés sur la commune sont de faible superficie et aucun n'est donc soumis aux dispositions de la loi Montagne concernant la protection des rives naturelles des lacs de montagne.

### **4.8. RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS AGRICOLES**

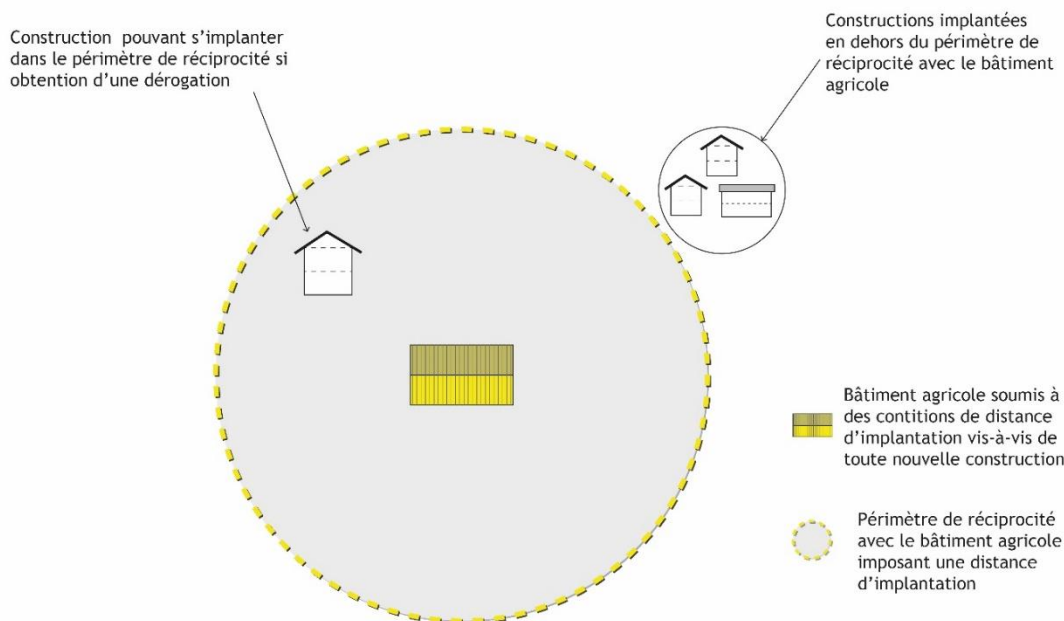
Selon l'article L.111-3 du Code rural, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit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

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

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

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

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



Le service instructeur et les pétitionnaires devront se rapprocher des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) pour connaître les bâtiments faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité au titre de l'article L.111-3 du code rural, lors des demandes d'instruction d'urbanisme.

#### 4.9. AUTORISATION DE DEFRIQUEMENT PREALABLE

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

L'arrêté préfectoral n° 2003-70-1 du 11 mars 2003 précise les seuils minima des surfaces au-dessus desquels une demande d'autorisation de défrichement doit être présentée.

#### 4.10. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS ET PREVISIBLES

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels.

La commune est soumise à des aléas. Une cartographie informative des risques naturels a été réalisée par la DDT des Hautes-Alpes. Les pétitionnaires doivent prendre en compte cette cartographie dans l'élaboration de leurs projets. Les informations concernant les risques naturels portées à la connaissance de la commune au moment de l'approbation du PLU sont annexés au PLU (localisation des différents aléas et recommandations techniques).

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

Des études complémentaires sur l'aléa inondation ont été menées sur le secteur de Côte Jalla ainsi que sur projet de renforcement de berge du Roussine (se référer aux annexes du PLU). Ces études apportent des informations complémentaires qui seront intégrées à la cartographie départementale des risques disponibles sur Géoidcarto avant la fin de l'année 2023.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le guide d'information « Le retrait-gonflement des argiles, comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables » est annexé au présent règlement.

Concernant la Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI), la commune de Tallard est classée en zone de risques forts et est donc soumise au débroussaillage obligatoire. Dans les zones à risques d'incendie (bois, forêts, landes, maquis et garrigues ainsi que les terrains situés à moins de 200 mètres), les terrains classés en zone urbaine, doivent être débroussaillés en totalité et dans les autres cas, le débroussaillage est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une longueur de 50 mètres.

Sur la prévention des feux de forêt et des espaces naturels, l'Etat a établi un porteur à connaissance de la carte d'aléa consultable en mairie de Tallard et sur le site internet de la commune.

#### **4.11. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

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

Parmi ces servitudes on retrouve notamment :

- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement appelé Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Sur les secteurs tramés pour préciser l'application du SPR, la réglementation du SPR en vigueur est applicable au même titre que les règles de chaque zone (la règle la plus contraignante entre les deux documents étant appliquée cf. annexe du PLU) ;

NB : pour la liste complète des servitudes d'utilité publique se référer aux annexes du PLU.

#### **4.12. ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE**

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

La commune de Tallard est soumise à la présomption de prescription archéologique.

L'arrêté modificatif n°05170-2013 définissant les zones de présomption de prescription archéologique est annexé au PLU. Il convient de s'y référer pour connaître la réglementation qui s'y applique.

#### **4.13. CONSTRUCTIBILITE AUX ABORDS DE LA RN85**

La RN85 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.

Si la réglementation applicable à chaque zone le permet, les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans la bande de soixante-quinze mètres :

- 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.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le secteur bénéficiant d'une dérogation à la constructibilité limitée aux abords de la RN 85 (cf. règlement graphique).

#### **4.14. SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DE PART ET D'AUTRE DU RESEAU ROUTIER OBJET D'UN ARRETE PREFECTORAL DE CLASSEMENT SONORE**

Les voies suivantes sont l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral n°2014-330-0012 :

- La RN 85, voie classée de type 3 ;
- La RD 942, voie classée catégorie 3, à l'exception du tronçon situé entre le panneau d'entrée dans l'agglomération et le croisement de la rue Barry au centre du village, qui est classé en catégorie 5.

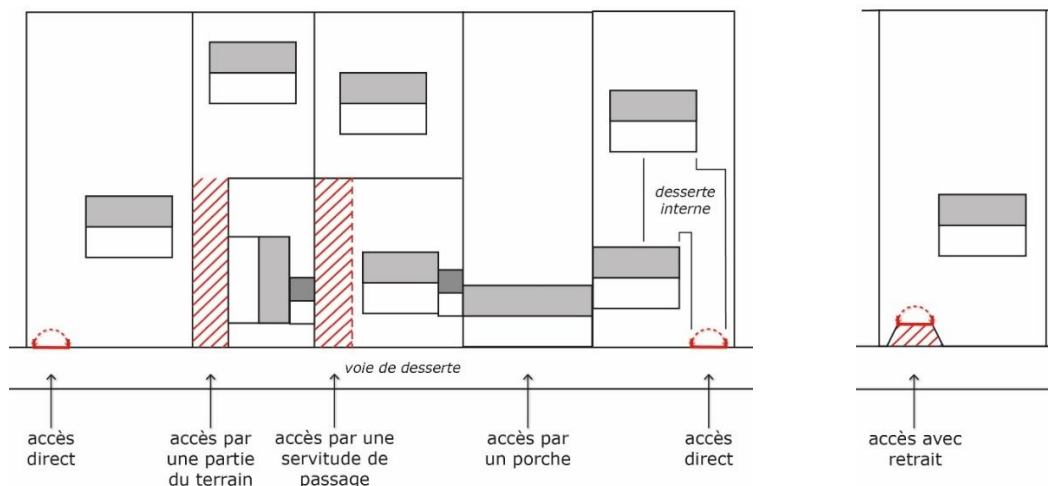
Tout projet de construction devra présenter les normes d'isolation correspondantes aux arrêtés préfectoraux et ce dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD et RN (ou 10m dans le secteur classé 5 de la RN).

L'arrêté est disponible en annexe du PLU (le pétitionnaire devra utilement s'informer sur les arrêtés en vigueur au moment de sa demande d'autorisation d'urbanisme).



## 5. ARTICLE 5 - DEFINITIONS

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



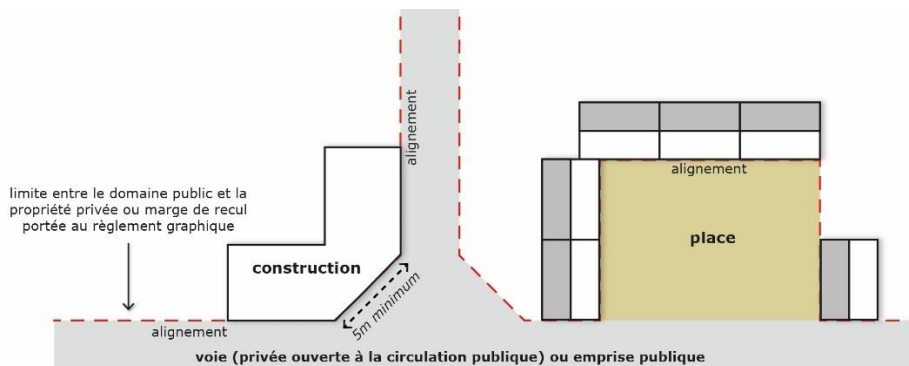
**Accolé :** Positionné l'un à côté de l'autre, adossé et joint ensemble.

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

**Acrotère :** Muret en maçonnerie situé en périphérie d'une couverture en terrasse.

Petit socle placé à la base et au sommet des rampants d'un fronton, souvent monté d'une ornementation.

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



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

la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- Les cabanons et abris de jardin bien que constituant annexe, sont traités de manière spécifique pour certaines règles (voir définition ci-dessous).
- Les piscines devront être considérées comme une annexe au sens du présent règlement, bien que pouvant également bénéficier de règles spécifiques (elles s'imposent alors aux règles de la même section applicables aux annexes).

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

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

**Cabanon / abri de jardin** : Construction légère de type mobilière faisant office de stockage à l'extérieur.

**Bâtiments voisins** : Les bâtiments voisins correspondent aux bâtiments les plus proches, situés sur les parcelles adjacentes, dont les façades sont orientées de la même manière que le bâtiment futur ou existant.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

**Clôture** : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès ou sécuriser tout ou partie d'une propriété (y compris s'il n'est pas situé sur les limites de la propriété). Ceci ne s'applique pas aux potagers, poulaillers ...

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface (ceci incluant donc les piscines, un terrain de sport, ...).

**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.

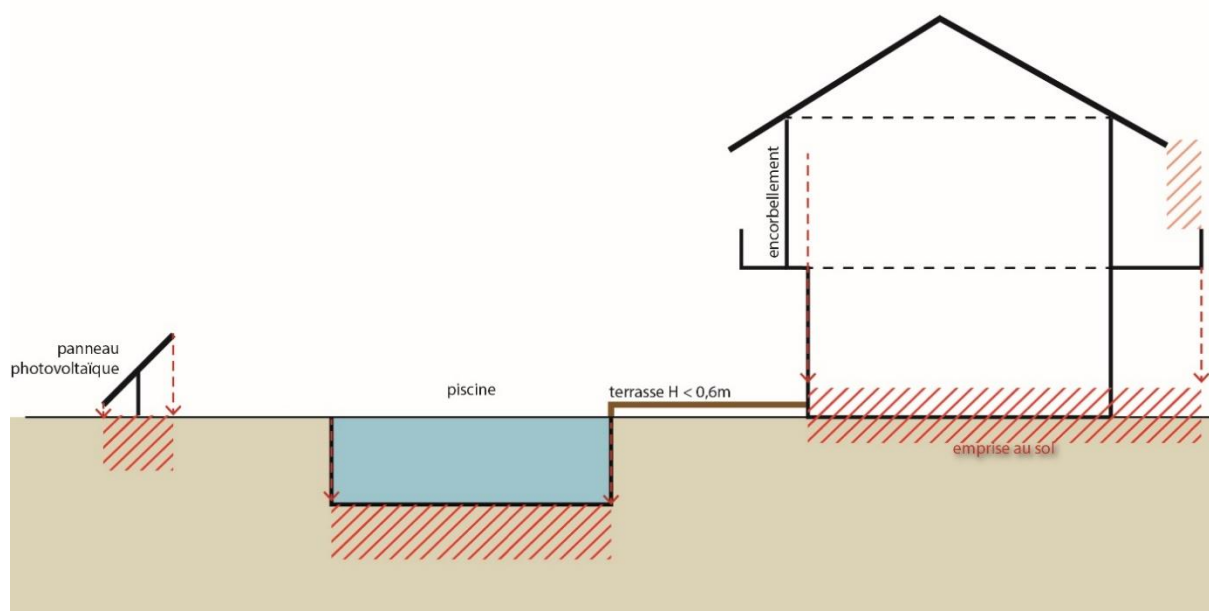
**Déblai (ou affouillement)** : Retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau sur un terrain pour niveler ou baisser le sol.

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

**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 auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture, et les terrasses de moins de 0.6 m de hauteur par rapport au terrain aménagé.

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol, les autres installations ne génèrent pas d'emprise au sol.



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

**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-

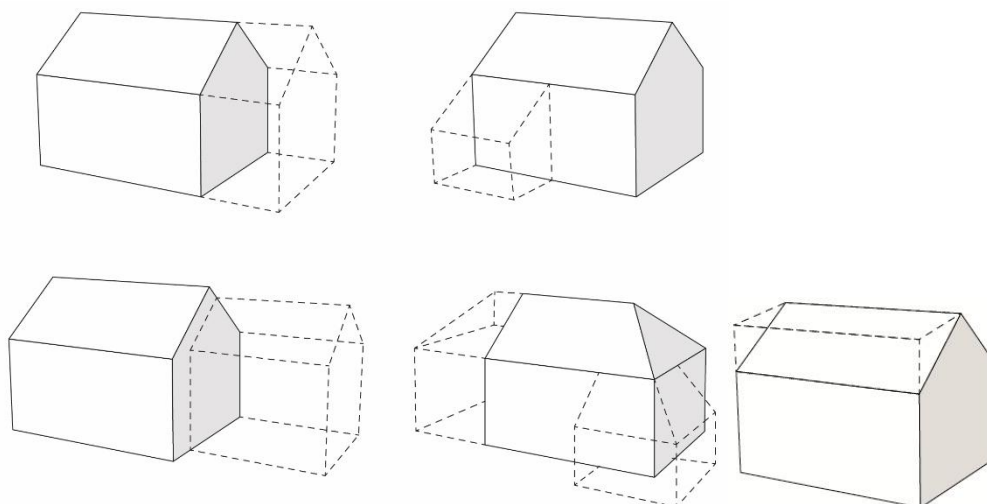
dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.45m du sol.

**Espaces verts** : Les espaces verts correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 20 centimètres de terre végétale ;
- Les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable ;

Les aires de jeux lorsque les surfaces au sol restent perméables

**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.



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

**Façade principale** : La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment, visible depuis l'espace public (porte d'entrée, vitrine, ...).

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

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

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

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

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

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

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

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

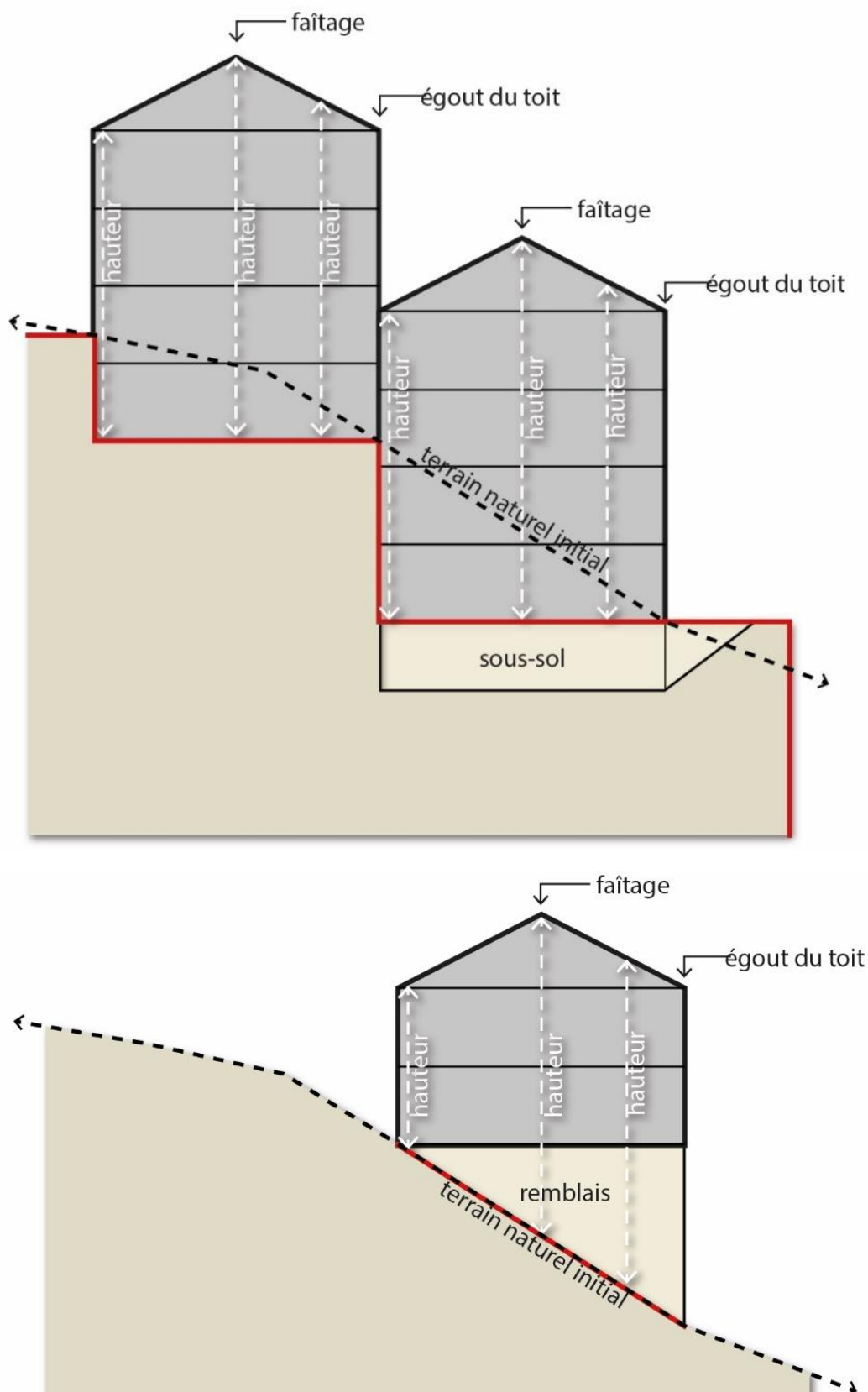
**En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.**

**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.

Par sol existant il faut considérer :

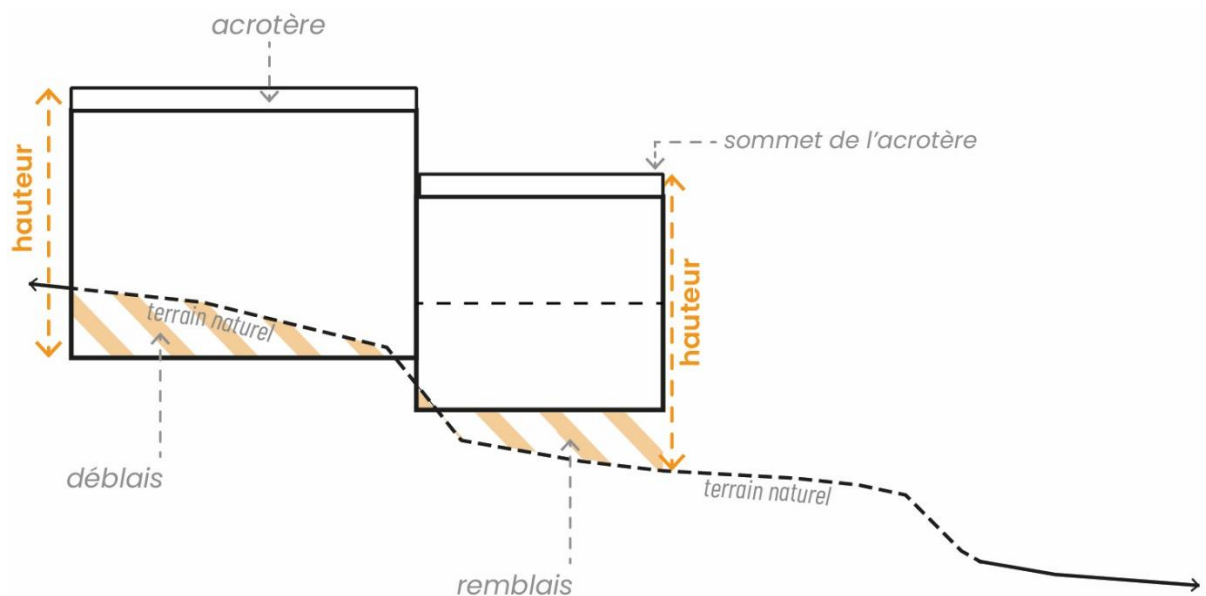
- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai par rapport au terrain naturel ;
- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;





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.

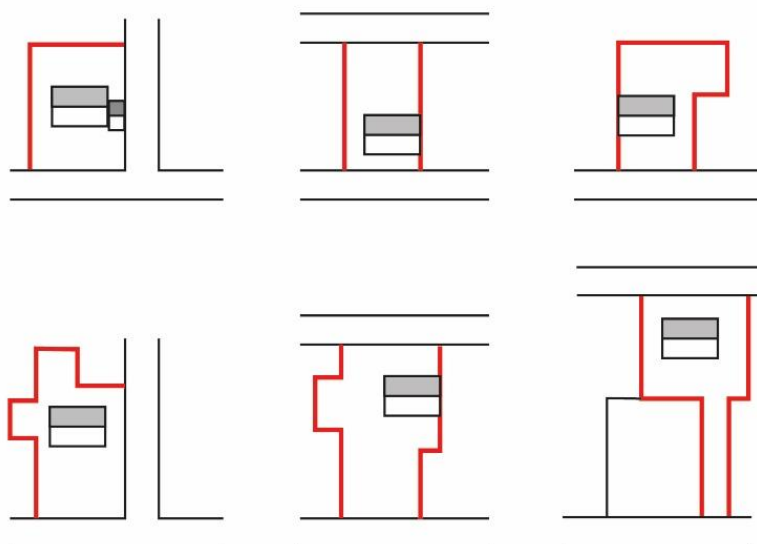
Pour les toits plats, la hauteur est mesurée par rapport au sol existant au sommet de l'acrotère.



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

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

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

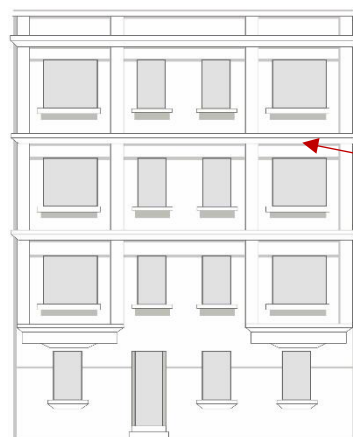


**Logement de fonction :** Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail. Il s'agit de locaux accessoires. Les logements de fonction ont donc la même destination que l'activité à laquelle ils sont liés.

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

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

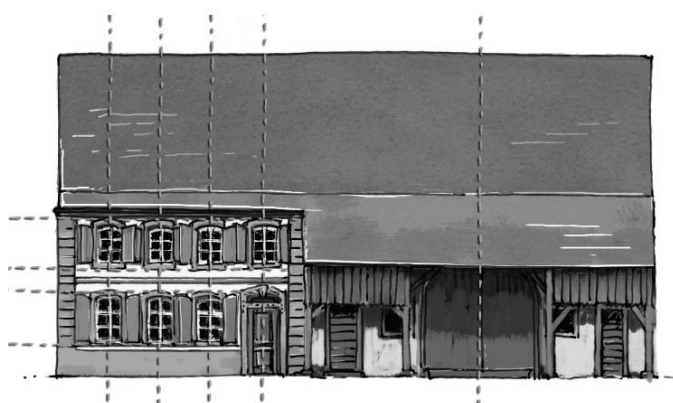
**Modénature** : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.



Source : Règlement  
AVAP ville de Vichy

**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.

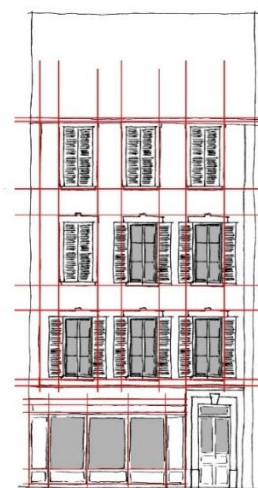
**Les proportions**  
L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



**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.

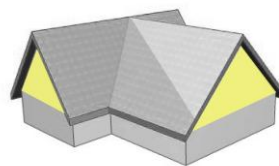


**Ouvrage** : Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;
- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;

- Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt généraux (stade, gymnase, école...).

**Pignon** : Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.



**Piscine** : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, étanche et rempli d'eau, qui est aménagé pour la baignade, la natation, etc.

**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).

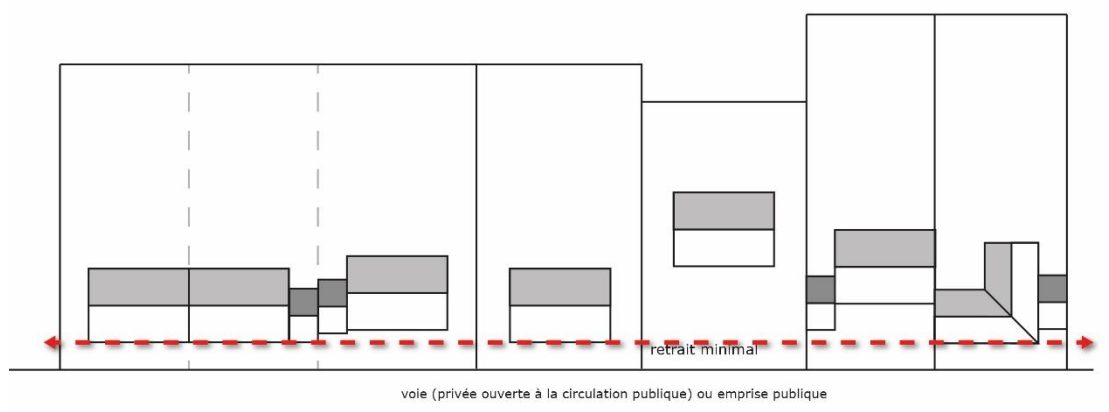
**Pleine Terre** : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

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

- Son revêtement est perméable et végétalisé,
- Sur une profondeur de 1,5 mètres à compter de la surface, il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...),
- Il peut recevoir des plantations.

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

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



**Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine** : La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "tromper l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

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

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

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

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

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

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

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

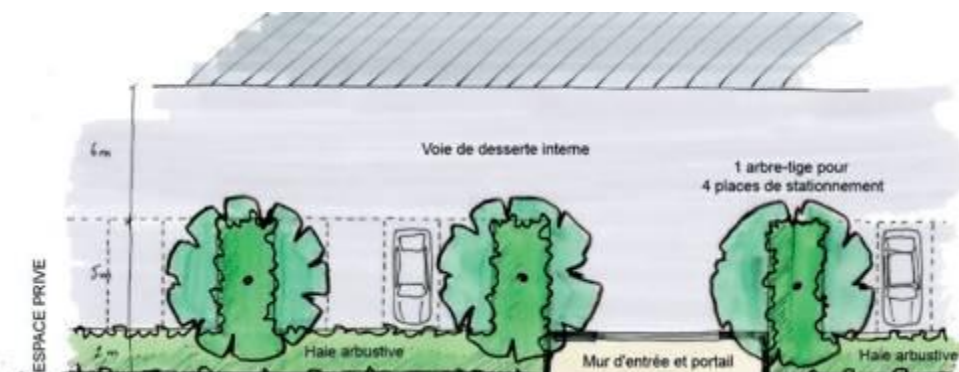
**Trottoir :** Un trottoir est une partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

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

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

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

**Voie de desserte :** La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.



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

*NB : pour les règles issues de l'AVAP/SPR, se référer au lexique du dit document.*

## **6. ARTICLE 6 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES**

### **D'ACTIVITES AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU**

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 " :**

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 " :**

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 " :**

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 sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens 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 « 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.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

**Nb :** Pour les juridictions administratives, le caractère temporaire de l'hébergement est naturellement un critère essentiel, mais il doit se cumuler avec un deuxième critère qui est celui de l'existence des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier ».

*Un immeuble relève donc de la sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques » et non « habitation » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant/petit-déjeuner, blanchisserie, accueil ...). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.*

#### **4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " :**

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 " :**

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

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

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

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

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

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

**Tout aménagement, travaux, dépôts, stockages, constructions, édifices, etc. ne peut être réalisé que s'il est lié à une destination de construction non interdite.**



**Autres types d'activités règlementées :**

**Les activités de santé** regroupent les établissements de santé définis à l'article L6111-1 et suivants du Code de la Santé Publique, les établissements médicaux et les services associés comprenant notamment l'hébergement, la prévention, l'enseignement, la formation professionnelle, etc...

**Les activités d'action sociale** regroupent l'ensemble des dispositifs mis en place visant à aider les personnes ou les groupes les plus fragiles à mieux vivre, à acquérir ou à préserver leur autonomie et à s'adapter au milieu social environnant.

**Les activités nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de l'aérodrome** regroupent l'ensemble du site permettant aux avions et aéronefs de décoller et d'atterrir, doté de pistes, d'aires de stationnement, d'ateliers de réparations, de lieux de stockage et les services associés comprenant notamment l'hébergement, l'enseignement, la formation professionnelle, la restauration, etc....



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



## CHAPITRE .1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA (H)/UAA (H)

**La zone Ua (H)** correspond aux parties anciennes de Tallard et aux faubourgs en périphérie du centre ancien, soumise aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR

La zone comprend une **sous-zone Uaa (H)**, qui correspond au sous-secteur de l'AVAP/SPR « cœur médiéval » qui correspond au centre ancien historique, soumise aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- UA (H)/UAA (H) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UA (H)/UAA (H) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Dans l'ensemble des zones**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- entrepôt.

#### **3- UA (H)/UAA (H) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**Dans l'ensemble des zones :**

La sous-destination **artisanat et commerce de détails** est uniquement autorisée sous réserve que l'activité n'entraîne pas de nuisances de nature à la rendre incompatible avec le voisinage d'une zone habitée et que la surface de vente pour chaque activité ne dépasse pas 1500m².



**La sous-destination autres hébergements touristiques** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

**Dans la zone Uaa (H) :**

Pour la préservation des rez-de-chaussée d'activités économiques, les constructions et installations correspondant aux destinations et sous-destinations **artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, bureau, et hôtels et autres hébergements touristiques**, situées en rez-de-chaussée, ne peuvent changer de destination vers une autre destination que celles énoncées ici (constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ou non).

**4- UA (H)/UAA (H) – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

**5- UA (H)/UAA (H) – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Implantation des constructions**

**Dans l'ensemble des zones :**

Les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants respecteront l'implantation, la typologie et le tissu urbain de la zone ou du secteur considéré.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques existantes, ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes dans le cas de création de cour ou jardin.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réhabilitation de bâtiment existant.

**Dans la zone Ua (H) :** L'alignement le long des voies est obligatoire en rez-de-chaussée, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

**Dans la zone Uaa (H) :** L'alignement le long des voies est obligatoire sur toute la hauteur de la façade.

**Emprise au sol maximale**

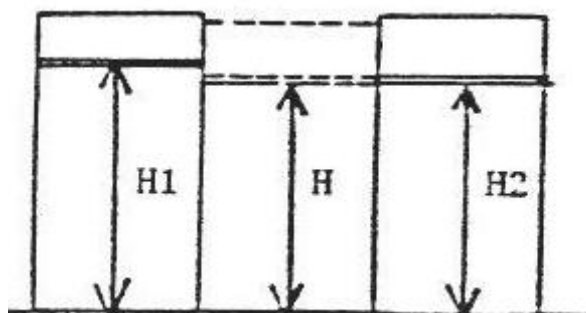
**Dans l'ensemble des zones :**

En cas de reconstruction ou de construction dans un ensemble urbain homogène, l'emprise des bâtiments doit respecter les alignements sur rue et sur jardin.

**Hauteur maximale**

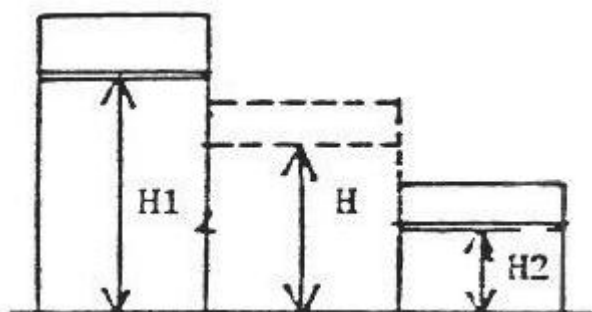
**Dans l'ensemble des zones :**

Lorsque la parcelle est comprise entre 2 bâtiments de hauteur égale : La hauteur à l'égout doit être égale à celle des bâtiments voisins plus ou moins 50 cm.



*Source : Croquis parcelle comprise entre 2 bâtiments de hauteur égale – Règlement AVAP/SPR  
Tallard/Chateaufieux*

Lorsque la parcelle est comprise entre 2 bâtiments de hauteurs différentes : La hauteur à l'égout doit être intermédiaire entre celle des 2 bâtiments voisins.



*Source : Croquis parcelle comprise entre 2 bâtiments de hauteurs différentes – Règlement AVAP/SPR  
Tallard/Chateaufieux*

Les surélévations ne sont admises que pour des bâtiments jouxtant un autre bâtiment dont la hauteur à l'égout lui est supérieure.

Lorsque la parcelle n'est pas comprise entre 2 bâtiments, la hauteur maximale est fixée à 12m au faîtage.

### Volume des constructions

#### Dans l'ensemble des zones :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

La volumétrie doit rester simple, avec des proportions en accord avec celles des bâtiments voisins, et tiendra compte, le cas échéant, des points de vue, de façon à s'harmoniser avec les toitures et volumes environnants.

### **6- UA (H)/UAA (H) – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Dans l'ensemble des zones :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans le centre ancien.

## **Caractéristiques architecturales des façades**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les façades doivent être traitées dans leur ensemble et de manière homogène. Les ravalements doivent être réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures des façades :

- Même type de revêtement (nature et coloration), sur l'ensemble des façades.
- Différenciation obligatoire entre deux façades voisines.
- Le rez-de-chaussée et les parties en soubassement peuvent être traités différemment.

### **Sont interdits :**

- L'utilisation de matériaux industriels et/ou synthétiques (bétons, plastique, ciment...) ou inadaptés aux structures anciennes.
- Les éléments d'architecture de pastiche et de plaquage (frontons, colonnes...).
- Les éléments de décor rapportés sur la façade ne correspondant pas au style du bâtiment ou situés à un emplacement inapproprié (ex : Génoise au-dessus de fenêtre ou devanture commerciale, auvent en bois et tuiles, joints de pierre ou de briques peints...).
- Les techniques de reprise de façade telles que chaînages bétons apparents en façade, pré-linteaux en béton apparents, appuis de fenêtre béton en saillie.
- Les matériaux avec effet de miroir, réfléchissants et les revêtements en matière plastique sous réserve des dispositions concernant les panneaux solaires thermiques.

### *Menuiseries :*

L'ensemble des menuiseries doivent être obligatoirement en bois ou en métal peints.

Les menuiseries anciennes doivent être remplacées par des menuiseries de même nature et de même facture.

Le PVC et autres matériaux plastiques sont interdits

## **Caractéristiques architecturales des toitures**

### *Forme de la toiture :*

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les toitures seront de type double pente ou monopente.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 40%.

Elles doivent être en continuité des autres toitures de la rue ou de l'ilot, en particulier en ce qui concerne le volume saillant des corniches, débords de toiture et pentes.

En cas d'ensemble homogène et de bâti continu la pente doit être identique entre bâtiments voisins.

La création de toiture terrasse n'est pas autorisée.

### *Couverture de la toiture :*

**Dans l'ensemble des zones :**

Sont interdites sur l'ensemble du secteur, à l'exception du matériau employé à l'origine de la construction du bâtiment le cas échéant :

- Les couleurs rouge ou brun foncé,
- Les plaques de fibrociment ou les tôles ondulées apparentes,
- Les couvertures en PVC, plastique, bac acier ou matériaux brillants.

**Dans la zone Ua (H) :** la couverture des toitures sera composée de tuile plate de type écaille ou canal

**Dans la zone Uaa (H) :** la couverture des toitures sera composée de tuile canal, soit ancienne en réemploi, soit neuve ton vieilli panaché. La tuile à emboîtement (béton ou tuile de terre-cuite) est interdite

*Dépassées de toitures :*

**Dans l'ensemble des zones :**

Sont admises dans l'ensemble des zones :

- Les génoises : elles seront être en tuile canal et devront respecter les proportions traditionnelles : pas d'espace maçonné entre rangs de génoise.
- Les corniches : elles peuvent être moulurées ou simples, en pierre ou au mortier de plâtre sur ossature bois.
- Les chevrons et voliges (Débord minimum : 40 cm, Section des chevrons : minimum 7/10, teinte : naturelle ou colorée en harmonie avec la façade).
- Les chevrons triangulaires (kes) entre tuiles avec un débord minimum de 40 cm

Tout type de sous toiture moderne apparente (fibrociment, onduline, sous face de panneau isolant) ou les génoises préfabriquées en terre cuite, béton, PVC, sont interdites.

*Ouvrages divers en toitures :*

**Dans l'ensemble des zones :**

Les châssis en toiture devront s'inscrire dans le plan de la toiture, 1 par travée maximum, dimensions maximum 80/100 cm. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public en vision de face.

Les volets roulants extérieurs de fenêtre de toit sont interdits sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

L'emploi de PVC et autres matériaux plastiques ainsi que l'aluminium non peint sont interdits sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les appareils techniques ne doivent pas être visible de l'espace public, y compris depuis le belvédère du château.

Tout appareil de ventilation doit être intégré dans le volume (un édicule ou une souche) par exemple dans les combles.

Les antennes doivent être peintes de couleurs sombres et non visibles depuis l'espace public et notamment depuis le belvédère du château.

Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents sont interdits.

La récupération des eaux pluviales est obligatoire par gouttière pendante, ou chéneau intégré dans la couverture. Les projets de réfection de couverture et de façade doivent préciser les emplacements des gouttières et descentes.

Les gouttières, chéneaux et descentes seront en zinc ou en cuivre.

Les gouttières et descentes en pvc fibrociment sont interdites.

Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées si elles peuvent être réemployées.

Les nouveaux conduits doivent être réalisés suivant le modèle des souches existantes sur le toit, en reprenant leur forme, leur volumétrie, leur matériau, leur couronnement et leur éventuel décor.

Elles doivent être en maçonnerie enduite lisse. Les couronnements de souche doivent être en tuile ou matériaux enduit lisse similaire à la souche, mitron terre cuite.

Les souches pré-fabriqués sont autorisées. Elles doivent être enduites ou peintes dans les tons de la façade.

Les souches pour conduit simple doivent être rectangulaires (60x40 cm maximum) ou carrées (40x40 cm maximum).

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

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Les capteurs solaires photovoltaïques sont interdits.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés (à l'exception des édifices remarquables) si ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public ou placés sous une verrière en toiture de type verrière d'escalier ou puits de lumière (sous réserve que le dispositif technique reste efficace). S'ils sont situés en toiture, ils devront être intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires doivent être dissociés des capteurs et posés en intérieur.

Les panneaux à tube, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdites.

### **Caractéristiques des clôtures**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur totale de 1,80 m minimum et 2,5 m maximum.
- Maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète : ton pierre – terre).
- Serrurerie peinte

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les tôles métalliques, les voiles opacifiants de couleur verte et l'emploi de grillage sont interdits.

## **7- UA (H)/UAA (H) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

## **8- UA (H)/UAA (H) – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble des zones :**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Se référer aux dispositions générales.

#### **Stationnement des vélos**

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9- UA (H)/UAA (H) – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

#### **Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

## **10- UA (H)/UAA (H) – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

#### **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 principales 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 AUX ZONES UB/UB (L)

**La zone Ub** correspond aux extensions plus récentes de l'urbanisation.

La zone comprend une **sous-zone Ub (L)**, soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- Ub/Ub (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- Ub/Ub (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Dans l'ensemble des zones**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- centre de congrès et d'exposition.

#### **3- Ub/Ub (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**Dans l'ensemble des zones :**

Les sous-destinations **artisanat et commerce de détails** et **industrie** sont uniquement autorisées sous réserve que les activités n'entraînent pas de nuisances de nature à la rendre incompatible avec le voisinage d'une zone habitée et que la surface de vente pour chaque activité ne dépasse pas 1500m².

La sous destination **entrepôt** est uniquement autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol.

**La sous-destination autres hébergements touristiques** est autorisée uniquement à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning.

A l'exception des annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics, :

- Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière dans la limite de 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ;
- L'emprise au sol de chaque annexe ne pourra dépasser 50 m<sup>2</sup> ;
- Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles.

Les serres (ne générant pas d'emprise au sol) ne sont pas incluses dans les annexes.

#### **4- UB/UB (L) – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

#### **5- UB/UB (L) – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

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

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et légalement édifiés ;
- pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

*Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer :* Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

*Par rapport aux limites séparatives :* Non réglementé<sup>3</sup>.

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

##### **Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé

##### **Hauteur maximale**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.5m au faitage par rapport au terrain naturel ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5m.

---

<sup>3</sup> L'implantation devra se faire dans le respect du Code Civil et notamment ses articles 675 à 680.

### Volume des constructions

#### Dans l'ensemble des zones :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

Dans la zone Ub : Le volume principal de la construction doit être allongé.

Dans la zone Ub (L) : Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faîtage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

### **6- UB/UB (L) – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Dans l'ensemble des zones :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

### Caractéristiques architecturales des façades

Dans la zone Ub : Les façades seront obligatoirement maçonnées et enduites. Nonobstant la règle précédente, les bardages bois sont autorisés à condition de ne pas dépasser 25% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas qui pourront être notamment en verre, métal ou polycarbonate.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

#### Dans la zone Ub (L) :

Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.

Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

### Caractéristiques architecturales des toitures

#### Dans l'ensemble des zones :

*Forme de la toiture :*

Les toitures seront composées d'au moins 2 pans à l'exception des toitures terrasses qui sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

Les pentes seront comprises entre 30 et 45%. Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé. Le faîtage sera parallèle à la plus grande dimension.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

*Couverture de la toiture :*

**Dans la zone Ub :** La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou équivalent de tonalité terre cuite.

Ces dispositions (forme et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas qui pourront avoir un toit monopente ou plat en accord avec la façade de la maison.

**Dans la zone Ub (L) :** La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».

**Sont interdits :**

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants.
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).

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

**Dans la zone Ub :** Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) seront implantés de préférence en toiture.

**Dans la zone Ub (L) :**

L'emploi de capteur solaire thermique est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

Pour les industries : La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques peut être autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château).

Les équipements techniques implantés dans les jardins de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

### **Caractéristiques des clôtures**

**Dans l'ensemble des zones :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00\text{m}$  de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;

- Perméables à l'eau.

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

#### **Dans la zone Ub (L) :**

##### **Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton.

### **7- Ub/Ub (L) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

Il est imposé un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal qui est le rapport entre les surfaces en pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Somme des surfaces en pleine terre}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}}$$

Le Coefficient de Pleine Terre minimal exigé diffère selon la taille de l'unité foncière :



|                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| Pour les unités foncières inférieures à 500 m <sup>2</sup>               | CPT = 0,15 |
| Pour les unités foncières entre 501 m <sup>2</sup> et 700 m <sup>2</sup> | CPT = 0,25 |
| Pour les unités foncières supérieures à 701 m <sup>2</sup> >             | CPT = 0,35 |

- ⇒ Exemple pour une parcelle de 400 m<sup>2</sup> :
- 400 x 0,15 = 60 m<sup>2</sup> de pleine terre minimum

### **Dans la zone Ub (L) :**

Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;
- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

### **Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

## **8- UB/UB (L) – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble des zones :**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Se référer aux dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est imposé au moins une place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

#### **Stationnement des vélos**

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9- UB/UB (L) – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

### Voiries nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

## **10- UB/UB (L) – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

### 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 principales 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 UCAMP (L)

**La zone Ucamp (L)** correspondant au camping le Chêne, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- UCAMP (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UCAMP (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ucamp (L) :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- hôtels ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### **3- UCAMP (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Les destinations et sous-destinations suivantes de constructions sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférents à la zone :

- **Equipements d'intérêt collectif et services publics ;**
- **La sous-destination autres hébergements touristiques** est autorisée à condition :  
D'être uniquement des terrains de camping (tente, caravanes, résidences mobiles

de loisirs, HLL, ...), ainsi que leurs équipements nécessaires (sanitaires, accueils), activités liées (équipements sportifs ou de loisirs, commerce, restauration, etc.) et un logement de fonction limité à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

#### **4- UCAMP (L) – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

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

#### **5- UCAMP (L) – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions**

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

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et légalement édifiés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer :* Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

*Par rapport aux limites séparatives :* Non réglementé<sup>4</sup>.

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

Non réglementé.

##### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5m.

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

Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faitage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

#### **6- UCAMP (L) – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

---

<sup>4</sup> L'implantation devra se faire dans le respect du Code Civil et notamment ses articles 675 à 680.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.

Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions **et annexes** devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

*Forme de la toiture :*

Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

*Couverture de la toiture :*

La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».

#### **Sont interdits :**

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants.
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).

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

L'emploi de capteur solaire est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques peut être autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château).

Les équipements techniques implantés dans les jardins de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00\text{m}$  de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;
- Perméables à l'eau.

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

### **Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

## **7- UCAMP (L) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant devront être privilégiées.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;



- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

**Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

## **8- UCAMP (L) – STATIONNEMENT**

### Stationnement des véhicules motorisés

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

### Stationnement des vélos

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9- UCAMP (L) – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Se référer aux dispositions générales.

### Voiries nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

## **10- UCAMP (L) – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales.

### 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 principales 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 UCAMPUS

**La zone Ucampus** correspond à la zone de l'aérocampus.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- UCAMPUS – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UCAMPUS – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone Ucampus :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- hôtels ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition.

#### **3- UCAMPUS – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Les **habitations, bureaux et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisés à conditions cumulatives :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de l'aérodrome ;
- que les nouvelles constructions ne dépassent pas plus de 80 % de l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU à l'échelle de la zone et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 8000m².

#### **4- UCAMPUS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

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

#### **5- UCAMPUS – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions**

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

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et légalement édifiés ;
- pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer : Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives : Non réglementé<sup>5</sup>.

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

Non réglementé.

##### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.5m au faitage ou au sommet de l'acrotère sauf pour les constructions accolées aux constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, qui pourront avoir une hauteur égale aux constructions initiales.

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

Non réglementé.

#### **6- UCAMPUS – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

##### **Caractéristiques architecturales des façades**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux de couverture ou de bardage extérieurs devront être de qualité.

---

<sup>5</sup> L'implantation devra se faire dans le respect du Code Civil et notamment ses articles 675 à 680.

Sont interdits en particulier, les matériaux de récupération, les tôles galvanisées " naturel " non prélaquées, les murs non enduits.

Une cohérence dans le traitement architectural devra être recherchée entre opérations riveraines.

#### Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

#### Insertion et qualité environnementale des constructions

L'emploi de capteur solaire est encouragé dans le respect des règles imposées par la Direction Générale de l'Aviation Civile.

#### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront être non opacifiantes (hors végétal) et perméables à l'eau et à la petite faune.

Les clôtures végétales composées d'essences variées sont recommandées.

### **7- UCAMPUS – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

### **8- UCAMPUS – STATIONNEMENT**

#### Stationnement des véhicules motorisés

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

#### Stationnement des vélos

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **9- UCAMPUS – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Se référer aux dispositions générales.

#### **Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

### **10- UCAMPUS – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales.

#### **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 principales 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 AUX ZONES UD ET UDX

**La zone Ud** correspondant aux zones équipées et réservées à la piste d'envol et aux installations et constructions civiles et militaires de l'aérodrome, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008.

**La zone Udx** correspondant à l'extension de la zone Ud, dédiée aux zones équipées et réservées à la piste d'envol et aux installations et constructions civiles et militaires de l'aérodrome, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2025.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1-Ud/UDX – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2-Ud/UDX – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites **dans l'ensemble des zones** :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- hôtel ;
- autres hébergements touristiques ;
- cinéma ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- artisanat et commerces de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;



- industrie ;
- entrepôt ;
- bureau.

### **3-Ud/UDX – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Les constructions, ouvrages, installations et équipements sous forme d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les locaux annexes associés, sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de l'aérodrome sont autorisés.

Les logements de fonction sont autorisés à condition de ne pas dépasser 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et sans pouvoir dépasser la surface de plancher de l'activité à laquelle il est lié. Un seul logement est autorisé par activité.

### **4-Ud/UDX – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

### **5-Ud/UDX – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Des implantations différentes des règles édictées ci-dessous peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et légalement édifiés.

Les constructions devront s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

Les façades commerciales pourront s'implanter à 15m minimum de l'axe de la RN85 sur une longueur maximale de 25m.

Le reste des constructions se fera sur la limite des 25m de l'axe de la RN85.

#### **Dans la zone Udx :**

La façade principale des constructions (hors annexes et extensions accolées) devra s'implanter sur un minimum 75% de son linéaire, le long de l'alignement matérialisé aux plans de zonage, parallèlement à la RN85.

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

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

### Hauteur maximale

#### Dans la zone Ud :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Les constructions ne devront pas dépasser le R+1.

#### Dans la zone Udx :

Pour les constructions situées à moins de 35m de l'axe de la RN85, la hauteur maximale est fixée à 6,5m à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions situées à 35m ou plus de l'axe de la RN85, la hauteur maximale est fixée à 12m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

### Volume des constructions

#### Dans l'ensemble des zones :

Les constructions seront de composition simple.

### **6-UD/UDX – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### Dans l'ensemble des zones :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

Sera interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est rigoureusement interdite.

#### Dans la zone Udx :

Les façades seront de couleur sombre de préférence dans les bruns, et pourront faire référence au bois. Le blanc est interdit.

### Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures plates seront privilégiées.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

L'emploi de capteur solaire est encouragé dans le respect des règles imposées par la Direction Générale de l'Aviation Civile.

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Les clôtures en limites parcellaires seront en grillage vert doublées d'une haie composée non opacifiée.

## **7-Ud/UDX – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

Il est imposé au moins 30% d'espaces verts sur l'unité foncière.

Pour garantir l'ambiance champêtre le long de la nationale, les accotements (jusqu'aux constructions) seront traités en pelouse.

Pour minimiser l'impact des constructions, des haies d'arbres seront érigées devant au droit de la limite des 15m de l'axe de la RN85 (pour les bâtiments construits sur la limite des 25m).

## **8-Ud/UDX – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble des zones :**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules devra correspondre uniquement aux besoins indispensables à l'activité.

La mutualisation des espaces de stationnement est à privilégier.

Les stationnements seront principalement réalisés à l'arrière et latéralement des parcelles en bordure de la RN85.

Se référer aux dispositions générales.

#### **Stationnement des vélos**

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9-Ud/UDX – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

### Voiries nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

## **10-UD/UDX – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

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

## CHAPITRE .6 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2

La zone **Ue** est réservée aux activités économiques ;

La zone comprend une quatre **sous zones** :

- **Uea** correspondant au secteur de Côte Jalla ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2016 ;
- **Ueb** correspondant au secteur du Moulin de Gilles ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 ;
- **Uec1** correspondant aux zones d'activités économiques Ouest de la RN85, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 ;
- **Uec2** correspondant aux zones d'activités économiques Est de la RN85, ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85 en 2008 ;

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1-UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Dans l'ensemble des zones**, Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;

#### **3- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**Dans les zones Ue, Ueb, Uec1 et Uec2**, les logements de fonction sont autorisés à condition de ne pas dépasser 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans pouvoir dépasser la surface de plancher de l'activité à laquelle il est lié. Un seul logement est autorisé par activité.

**Dans les zones Ue, Uec1 et Uec2**, la surface de vente pour chaque établissement dont la destination ou sous-destination est autorisée, ne devra pas dépasser 2000m².

#### **4- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

#### **5- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

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

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

Les constructions devront s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.

##### **Dans les zones Ue, Ueb, Uec1 et Uec2 :**

L'implantation des logements de fonction devra s'effectuer au-delà de 50m par rapport à l'axe de la RN85.

##### **Dans les zones Ue et Uea :**

Les constructions inférieures ou égales à 4m de hauteur, devront s'implanter au moins à 5 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

Les constructions supérieures à 4m de hauteur, devront s'implanter au moins à 10 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

##### **Dans la zone Uea :**

Toute construction doit être implantée en retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN85.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives à l'exception des extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, qui pourront s'implanter en continuité des bâtiments existants.

##### **Dans la zone Ueb :**

Les constructions devront respecter un recul de 15m minimum par rapport à l'axe de la RN85. Ce recul peut être réduit à 15m pour les façades commerciales de moins de 25m de long.

Les constructions pourront s'implanter sur l'alignement de la voirie interne.



**Dans les zones Uec1 et Uec2 :**

Les constructions devront respecter un recul de 15m minimum par rapport à l'axe de la RN85. En cas de façade aveugle ou d'entrepôt ouvert, les constructions devront respecter un recul de 25m minimum.

Les constructions devront s'implanter à 2m minimum de l'alignement côté ouest de la voirie interne. Côté Est de la voirie interne, les constructions devront respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

**Emprise au sol maximale**

**Dans les zones Ue, Uea et Ueb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface des terrains.

**Dans les zones Uec1 et Uec2 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface des terrains.

**Hauteur maximale**

**Dans la zone Ue :**

**Pour les constructions à destination d'industrie :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Pour les autres destinations :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 9m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans les zones Uea et Ueb :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans la zone Uec1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9.6m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans la zone Uec2 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Volume des constructions**

**Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

**6- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Dans l'ensemble des zones :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux de couverture ou de bardage extérieurs devront être de qualité.

Sont interdits en particulier, les matériaux de récupération, les tôles galvanisées " naturel " non prélaquées, les murs non enduits.

Une cohérence dans le traitement architectural devra être recherchée entre opérations riveraines.

L'emploi de capteurs solaires est encouragé dans le respect des règles imposées par la Direction Générale de l'Aviation Civile.

**Dans la zone Ue :** Les toitures plates ou à pans sont autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

**Dans les zones Ueb, Uec1 et Uec2 :** Les constructions présenteront des volumes simples. Les toitures-terrasses sont obligatoires ou des toitures de très faible pente avec des acrotères cachant les points hauts et bas des toitures. Les clôtures sont facultatives et déconseillées pour ne pas cloisonner les circulations. Les limites parcellaires pourront être marquées uniquement par du grillage vert (sans bordure).

### **Mouvements de terrains**

#### **Dans la zone Uea :**

Les affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation. Les exhaussements sont interdits.

### **Caractéristiques architecturales des façades**

#### **Dans la zone Uea :**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par les usages locaux, sont destinés à l'être ; tels le béton grossier, les parpaings, ... Les enduits devront respecter une couleur ton pierre, beige-ocre ; la finition de l'enduit sera frottassé.

La couleur blanche ou noire est interdite.

Les matériaux de couvertures et/ou de bardage des bâtiments doivent être de qualité ; ils seront dans des tonalités neutres, s'intégrant aux paysages et à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé).

Sont notamment interdits les matériaux de récupération, les tôles galvanisées « naturel » non pré laquées.

Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage.

Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...).

La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit.  
La couleur blanche est interdite.

### Caractéristiques architecturales des toitures

#### Dans la zone Uea :

Les toitures seront à un seul pan (pente maximale autorisée limitée à 20%) ou en toiture-terrasse végétalisées  
Les toitures à deux pans sont interdites.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

#### Dans la zone Uea :

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.  
Les panneaux solaires devront s'intégrer dans le plan de toiture, dans la façade ou devront être disposés sur châssis au sol (les châssis sur toitures-terrasses sont interdits).  
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.

### Caractéristiques des clôtures

#### Dans la zone Uea :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Elles seront constituées :

- soit d'un treillis soudé de teinte vert foncé noyé dans une haie,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 50 cm, revêtu d'un enduit de couleur ton pierre – beige ocre, éventuellement surmonté d'un treillis soudé de teinte neutre, et doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les haies seront composées d'essences champêtres mélangées.

## **7- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Dans l'ensemble des zones :

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant devront être privilégiées.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

#### **Dans la zone Ue :**

Les espaces non bâtis et non occupés par les installations liées aux activités et par le stationnement des véhicules, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> et traités en espaces verts sur 80% de la surface.

#### **Dans la zone Uea :**

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des végétaux doivent être plantés afin de masquer les installations.

Les espaces non bâtis et non occupés par les installations liées aux activités et par le stationnement des véhicules, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> et traités en espaces verts sur 80% de la surface.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

#### **Dans les zones Ueb, Uec1 et Uec2 :**

Il est imposé au moins 30% d'espaces verts sur l'unité foncière.

Les abords de la RN85 non dévolus aux circulations seront traités en pelouse (profondeur de 15 m ou 25 m).

Dans le cas d'un positionnement d'une construction avec le recul de 25 m par rapport à l'axe de la RN85, une haie d'arbres d'essences locales devra être plantée au droit de la façade à 15 m de l'axe de la RN85.

## **8- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

**Dans les zones Ue, Ueb, Uec1 et Uec2,** il sera exigé au maximum la réalisation de 80 places de stationnements pour 1000m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Dans la zone Uea :**

Afin d'assurer un stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les bâtiments à usage d'entrepôt : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou les activités de services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### Stationnement des vélos

##### Dans l'ensemble des zones :

Se référer aux dispositions générales.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **9- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### Dans l'ensemble des zones :

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

Se référer aux dispositions générales.

#### Voiries nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

#### **10- UE/UEA/UEB/UEC1/UEC2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Dans l'ensemble des zones :

Se référer aux dispositions générales.

#### 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 principales 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 .7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UED

**La zone Ued**, sur le secteur du Petit Collet, est réservée aux activités économiques et est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, faisant l'objet dans la présente procédure, d'une étude dérogatoire à l'inconstructibilité aux abords de la RN85, annexée au rapport de présentation ;

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- UED – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UED – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière ;
- L'habitation ;
- Le cinéma ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques.

#### **3- UED – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférents à la zone :

- Les commerces de gros ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'Industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les centre de congrès et d'exposition.

#### **4- UED – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.



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

### **5- UED – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

L'implantation des constructions est libre, elle devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

Les bâtiments devront s'implanter dans les principes délimités dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale de toutes les constructions est fixée à 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

#### **Volume des constructions**

Non réglementé.

### **6- UED – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Caractéristiques architecturales des façades**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les matériaux de couverture ou de bardage extérieurs devront être de qualité.

Sont interdits en particulier, les matériaux de récupération tels que les tôles galvanisées "naturel".

Une cohérence dans le traitement architectural devra être recherchée entre opérations riveraines.

Les constructions devront présenter des façades de couleurs discrètes de type brun-gris RAL 7006 ou 7013 ou vert sombre de type RAL 6003 et devront intégrer une proposition significative de bardage en bois naturels, d'au moins 50%, à positionner en priorité sur les façades en rive de la RN85.

Les éventuels réseaux de fluides ou appareils techniques (de type pompe à chaleur, ventilations etc.) devront être intégrés au bâti, sans aucune émergence sur la toiture.

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

Les toitures des constructions devront être de formes homogènes : toitures plates (toitures-terrasses non accessibles et seront obligatoirement végétalisées).

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

L'emploi de capteur solaire est encouragé dans le respect des règles imposées par la Direction Générale de l'Aviation Civile.

### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Etre composées de grillage à mailles souples de teinte vert sombre, doublé de haie vives d'essences locales variées.

## **7- UED – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

## **8- UED – STATIONNEMENT**

### Stationnement des véhicules motorisés

Se référer aux dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'industrie et commerce de gros, il est imposé au moins 1 place de stationnement, par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il est imposé au moins 1 place de stationnement, par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement des vélos

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9- UED – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Se référer aux dispositions générales.

Les accès devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### Voiries nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

Les accès devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **10- UED – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales.

### **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 principales 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 .8 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEP/UEP (L)/UEPD

**La zone Uep** est réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités connexes. Elle comprend deux **sous-zones** :

- **Uep (L)** soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **Uepd**, destinée à accueillir le centre technique communal.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1 - UEP/UEP (L)/UEPD – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UEP/ UEP (L)/UEPD – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Dans l'ensemble des zones** les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- artisanat et le commerce de détail ;
- habitation ;
- cinéma ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- hôtels ;
- autres hébergements touristiques ;
- activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

**Dans les zones Uep et Uepd** la sous-destination suivante est également interdite :

- restauration ;

### **3- UEP/UEP (L)/UEPD – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**Dans la zone Uep (L) :** Les destinations et sous-destinations suivantes de constructions sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférents à la zone :

- **Restauration ;**
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics.**

### **4- UEP/UEP (L)/UEPD – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

### **5- UEP/UEP (L)/UEPD – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

**Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

**Dans la zone Uep (L) :**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

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

**Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

#### **Hauteur maximale**

**Dans la zone Uep :** Non réglementé

**Dans la zone Uep (L) :**

Pour les constructions à usage de restauration, la hauteur maximale est fixée à 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les autres constructions, non réglementé.

**Dans la zone Uepd :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

## Volume des constructions

**Dans la zone Uep (L) :** Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faîtage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

**Dans la zone Uepd et Uep :** Non réglementé.

## **6- UEP/UEP (L)/UEPD – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

### Caractéristiques architecturales des façades

#### **Dans la zone Uep (L) :**

Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.

Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

**Dans la zone Uepd :** Les façades devront être traitées dans une teinte homogène pour l'ensemble des bâtiments, à savoir de teinte brun-gris lauze RAL 7006 ou 7013. Les parties éventuellement en enduit devront être de teinte brun-beugne de type reg. T60 ou T30 chez Parex ou Brun 012 chez Weber&Broutin ou similaire.

De même les portes devront être dans la même teinte, afin d'obtenir un ensemble monochrome de teinte neutre, gage de discrétion dans le paysage.

Un traitement homogène de l'ensemble des bâtiments (toitures, façades) en bardage métallique (sans aucune partie en enduit) est également autorisé, de teinte gris-brun sombre de type RAL 7013 ou vert sombre de type RAL 6003.

Aucun appareil technique ne devra être posé en excroissance sur les toitures.

**Dans la zone Ued :** Non réglementé.

### Caractéristiques architecturales des toitures

**Dans la zone Uep (L) :** Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».



### Sont interdits :

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).

**Dans la zone Uepd :** Les toitures qui seront bien vues depuis les hauteurs de la colline des Coteaux et depuis les hauteurs de la RD 45, (cinquième façade) devront être traitées de façon homogène, à savoir en bacs aciers en pente faible, et laqués de même teinte discrète RAL 7006 ou 7013 que les façades, afin de ne pas se distinguer dans le paysage dominant.

La mixité des toitures et à éviter tout comme les toits-terrasses, afin d'obtenir une homogénéité de toiture en pente, de même couleur.

**Dans la zone Uep :** Non réglementé.

### Insertion et qualité environnementale des constructions

#### **Dans la zone Uep (L) :**

L'emploi de capteur solaire est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques peut être autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château).

Les équipements techniques de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

**Dans les zones Uep et Uepd :** Non réglementé.

### Caractéristiques des clôtures

#### **Dans la zone Uep (L) :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00$ m de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;
- Perméables à l'eau.

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

**Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

**Dans la zone Uepd :** Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Être en barrières de bois très ajoutées ou en grillages à mailles souples de teinte discrète de type brun ou vert sombre.

**Dans la zone Uep :** Non réglementé.

## **7- UEP/UEP (L)/UEPD – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant devront être privilégiées.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

**Dans la zone Uepd :** Une haie d'arbres de hautes tiges d'essences locales devra être créée le long de la limite nord de la zone. Cette haie pourra être percée de manière ponctuelle afin de permettre la création d'une voie permettant de raccorder le chemin des Lauzes.

Les arbres existants en lisières sont à conserver et à renforcer.

### **Dans la zone Uep (L) :**

Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;
- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

### **Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

## **8- UEP/UEP (L)/UEPD – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble des zones :**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

#### **Stationnement des vélos**

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9- UEP/UEP (L)/UEPD – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

#### **Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

## **10- UEP/UEP (L)/UEPD – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

#### **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 principales 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 .9 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UM/UM (L)/UMH (L)

**La zone Um** est réservée aux activités de santé et d'action sociale.

La zone comprend une **sous-zone Um (L)**, soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR

**La zone Umh (L)** est réservée aux activités de santé et d'action sociale et habitations et est soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1-UM/UM (L)/UMH (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- UM/UM (L)/UMH (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Dans l'ensemble des zones**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- hôtels ;
- autres hébergements touristiques ;
- cinéma ;
- industrie ;
- entrepôt ;

- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

**Dans les zones Um et Um (L)**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont également interdites :

- logements

### **3- Um/Um (L)/UMH (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Les logements de fonction liés aux destinations et sous-destinations de constructions autorisées, sont autorisés à condition d'être limités à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les hébergements** sont autorisés à condition d'être liés aux activités de santé et/ou d'action sociale.

### **4- Um/Um (L)/UMH (L) – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **Dans les zones Um et Um (L) :**

Non réglementé.

#### **Dans la zone Umh (L) :**

La sous-destination logement devra représenter un minimum de 45% de la surface de plancher à l'échelle de la zone.

La sous-destination hébergement ne devra pas représenter plus de 35% de la surface de plancher à l'échelle de la zone.

Ces pourcentages doivent être maintenus pendant toute la durée d'application du PLU (y compris en cas de changement de destination, de nouvelles surfaces créées ...).

100% de la surface de plancher correspondant à la sous-destination logement devra être dédiée :

- A des logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration ;
- A des logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social ;
- A des logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social ;
- A des logements issus de contrat de type « Bail Réel Solidaire », au sens de l'article L255-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- A logements relevant du dispositif Prêt Social Location Accession (PSLA).

Ces typologies peuvent être mélangées.

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

### **5- Um/Um (L)/UMH (L) – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

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

- dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU et légalement édifiés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement, des voies et emprises publiques.

#### Emprise au sol maximale

##### Dans les zones Um et Um (L) :

Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 25 %.

##### Dans la zone Umh (L) :

Non règlementé

#### Hauteur maximale

##### Dans l'ensemble des zones :

La hauteur des annexes est limitée à 3.5m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

##### Dans la zone Um :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

##### Dans les zones Um (L) et Umh (L) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

#### Volume des constructions

Dans la zone Um : Le volume principal de la construction doit être allongé

Dans la zone Um (L) : Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faitage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

## **6- UM/UM (L)/UMH (L) – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### Dans l'ensemble des zones :

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

#### Caractéristiques architecturales des façades

Dans la zone Um : Les façades seront obligatoirement maçonnées et enduites. Le bardage bois lasuré est autorisé.

##### Dans les zones Um (L) et Umh (L) :

Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.



Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

Les façades pourront être en bardage bois stratifié épais ou pierre pouvant s'accorder harmonieusement avec les façades en maçonnerie et enduit traditionnel. Les menuiseries de façade pourront être en aluminium de teinte gris anthracite

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

*Forme de la toiture :*

**Dans les zones Um, Um (L) et Umh (L) :** Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

*Couverture de la toiture :*

**Dans la zone Um :** La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou équivalent de tonalité terre cuite.

**Dans les zones Um (L) et Umh (L) :** La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».

**Sont interdits :**

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants.
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).

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

**Dans la zone Um :** Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) seront implantés de préférence en toiture.

**Dans les zones Um (L) et Umh (L) :**

L'emploi de capteur solaire thermique est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques peut être autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château).

Les équipements techniques implantés dans les jardins de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

### Caractéristiques des clôtures

**Dans la zone Um :** Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront être non opacifiantes (hors végétal) et perméables à l'eau et à la petite faune.

Les clôtures végétales composées d'essences variées sont recommandées.

### **Dans les zones Um (L) et Umh (L) :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00$ m de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;
- Perméables à l'eau.

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

### **Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

## **7-UM/UM (L)/UMH (L) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

#### **Dans les zones Um (L) et Umh (L) :**

Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;
- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

#### **Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

## **8- UM/UM (L)/UMH (L) – STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

Pour les hébergements, il est imposé au moins une place par tranche de 30m<sup>2</sup> de plancher.

#### **Dans la zone Umh (L) :**

Pour les logements, il est imposé au moins une place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **Stationnement des vélos**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **9- UM/UM (L)/UMH (L) – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

##### **Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

### **10- UM/UM (L)/UMH (L) – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

##### **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 principales 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 .1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUA (L)/ AUB (L) / AUC (H)

**La zone AUa (L)**, sur le secteur de la Garenne est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;

**La zone Aub (L)**, sur le secteur du collège est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 et aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR.

**La zone AUc (H)**, sur le secteur des Hauts de Tallard est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 et aux règles du secteur « Noyau historique et les faubourgs » de l'AVAP/SPR.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1-AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Dans l'ensemble des zones**, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- entrepôt ;
- centre de congrès et d'exposition.

**Dans la zone Aub (L)** sont de plus interdites, les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;



- Cinéma ;
- Bureau ;
- Artisanat et commerce de détails ;
- Industrie.

### 3- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans les zones AUA (L) et AUC (H) : Les destinations et sous-destinations suivantes des constructions sont autorisées à condition de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation afférents à la zone :

- Habitation ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.

Les sous-destinations **artisanat et commerce de détail** et **industrie** sont uniquement autorisées sous réserve que les activités n'entraînent pas de nuisances de nature à la rendre incompatible avec le voisinage d'une zone habitée et que la surface de vente pour chaque activité ne dépasse pas 1500m².

Dans la zone AUB (L) : Les destinations et sous-destinations suivantes de constructions sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférents à la zone :

- Les **habitations** uniquement à condition d'être sous la forme de logements saisonniers ou d'hébergement ;
- **Restauration** ;
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics.**

### 4- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans l'ensemble des zones :

Non réglementé.

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

### 5- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions

Dans les zones AUA (L) et AUB (L) : Non réglementé.

Dans la zone AUC (H) : Les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments existants respecteront l'implantation, la typologie et le tissu urbain de la zone ou du secteur considéré.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques existantes, ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes dans le cas de création de cour ou jardin.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réhabilitation de bâtiment existant.

#### Emprise au sol maximale

**Dans les zones AUa (L) et AUb (L) :** Non réglementé.

**Dans la zone AUc (H) :** En cas de reconstruction ou de construction dans un ensemble urbain homogène, l'emprise des bâtiments doit respecter les alignements sur rue et sur jardin.

#### Hauteur maximale

**Dans la zone AUa (L) :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 13m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans la zone AUb (L) :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans la zone AUc (H) :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m au faitage.

#### Volume des constructions

**Dans les zones AUa (L) et AUb (L) :** Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faitage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

**Dans la zone AUc (H) :** Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

La volumétrie doit rester simple, avec des proportions en accord avec celles des bâtiments voisins, et tiendra compte, le cas échéant, des points de vue, de façon à s'harmoniser avec les toitures et volumes environnants.

### **6- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Dans l'ensemble des zones :**

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines assurant une bonne intégration architecturale dans l'ensemble de la zone.

#### Caractéristiques architecturales des façades

**Dans les zones AUa (L) et AUb (L) :** Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.

Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

**Dans la zone AUc (H) :** Les façades doivent être traitées dans leur ensemble et de manière homogène. Les ravalements doivent être réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures des façades :

- Même type de revêtement (nature et coloration), sur l'ensemble des façades.
- Différenciation obligatoire entre deux façades voisines.
- Le rez-de-chaussée et les parties en soubassement peuvent être traités différemment.

**Sont interdits :**

- L'utilisation de matériaux industriels et/ou synthétiques (bétons, plastique, ciment...) ou inadaptés aux structures anciennes.
- Les éléments d'architecture de pastiche et de plaquage (frontons, colonnes...).
- Les éléments de décor rapportés sur la façade ne correspondant pas au style du bâtiment ou situés à un emplacement inapproprié (ex : Génoise au-dessus de fenêtre ou devanture commerciale, auvent en bois et tuiles, joints de pierre ou de briques peints...).
- Les techniques de reprise de façade telles que chaînages bétons apparents en façade, pré-linteaux en béton apparents, appuis de fenêtre béton en saillie.
- Les matériaux avec effet de miroir, réfléchissants et les revêtements en matière plastique sous réserve des dispositions concernant les panneaux solaires thermiques.

*Menuiseries :*

L'ensemble des menuiseries doivent être obligatoirement en bois ou en métal peints.

Les menuiseries anciennes doivent être remplacées par des menuiseries de même nature et de même facture.

Le PVC et autres matériaux plastiques sont interdits

**Caractéristiques architecturales des toitures**

**Dans les zones AUa (L) et AUb (L) :**

*Forme de la toiture :*

Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

*Couverture de la toiture :*

La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».

**Sont interdits :**

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants.
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).

### **Dans la zone AUc (H) :**

*Forme de la toiture :*

Les toitures seront de type double pente ou monopente.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 40%.

Elles doivent être en continuité des autres toitures de la rue ou de l'îlot, en particulier en ce qui concerne le volume saillant des corniches, débords de toiture et pentes.

En cas d'ensemble homogène et de bâti continu la pente doit être identique entre bâtiments voisins.

La création de toiture terrasse n'est pas autorisée.

*Couverture de la toiture :*

Sont interdites sur l'ensemble du secteur, à l'exception du matériau employé à l'origine de la construction du bâtiment le cas échéant :

- Les couleurs rouge ou brun foncé,
- Les plaques de fibrociment ou les tôles ondulées apparentes,
- Les couvertures en PVC, plastique, bac acier ou matériaux brillants.

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

L'emploi de capteur solaire thermique est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

Pour les industries : La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques peut être autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château).

Les équipements techniques implantés dans les jardins de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

La couverture des toitures sera composée de tuile plate de type écaille ou canal.

*Dépassées de toitures :*

Sont admises dans l'ensemble des zones :

- Les génoises : elles seront être en tuile canal et devront respecter les proportions traditionnelles : pas d'espace maçonné entre rangs de génoise.
- Les corniches : elles peuvent être moulurées ou simples, en pierre ou au mortier de plâtre sur ossature bois.
- Les chevrons et voliges (Débord minimum : 40 cm, Section des chevrons : minimum 7/10, teinte : naturelle ou colorée en harmonie avec la façade).

- Les chevrons triangulaires (kes) entre tuiles avec un débord minimum de 40 cm

Tout type de sous toiture moderne apparente (fibrociment, onduline, sous face de panneau isolant) ou les génoises préfabriquées en terre cuite, béton, PVC, sont interdites.

*Ouvrages divers en toitures :*

Les châssis en toiture devront s'inscrire dans le plan de la toiture, 1 par travée maximum, dimensions maximum 80/100 cm. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public en vision de face.

Les volets roulants extérieurs de fenêtre de toit sont interdits sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

L'emploi de PVC et autres matériaux plastiques ainsi que l'aluminium non peint sont interdits sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les appareils techniques ne doivent pas être visibles de l'espace public, y compris depuis le belvédère du château.

Tout appareil de ventilation doit être intégré dans le volume (un édicule ou une souche) par exemple dans les combles.

Les antennes doivent être peintes de couleurs sombres et non visibles depuis l'espace public et notamment depuis le belvédère du château.

Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents sont interdits.

La récupération des eaux pluviales est obligatoire par gouttière pendante, ou chéneau intégré dans la couverture. Les projets de réfection de couverture et de façade doivent préciser les emplacements des gouttières et descentes.

Les gouttières, chéneaux et descentes seront en zinc ou en cuivre.

Les gouttières et descentes en pvc fibrociment sont interdites.

Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées si elles peuvent être réemployées.

Les nouveaux conduits doivent être réalisés suivant le modèle des souches existantes sur le toit, en reprenant leur forme, leur volumétrie, leur matériau, leur couronnement et leur éventuel décor.

Elles doivent être en maçonnerie enduite lisse. Les couronnements de souche doivent être en tuile ou matériaux enduit lisse similaire à la souche, mitron terre cuite.

Les souches pré-fabriqués sont autorisées. Elles doivent être enduites ou peintes dans les tons de la façade.

Les souches pour conduit simple doivent être rectangulaires (60x40 cm maximum) ou carrées (40x40 cm maximum).

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

**Dans les zones AUa (L) et AUb (L) :** Non réglementé.

**Dans la zone AUc (H) :** Les capteurs solaires photovoltaïques sont interdits.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés (à l'exception des édifices remarquables) si ces derniers ne sont pas visibles depuis l'espace public ou placés sous une verrière en toiture de type verrière d'escalier ou puits de lumière (sous réserve que le dispositif technique reste efficace). S'ils sont situés en toiture, ils devront être intégrés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Les réservoirs des chauffe-eau solaires doivent être dissociés des capteurs et posés en intérieur. Les panneaux à tube, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.

### **Caractéristiques des clôtures**

**Dans les zones AUa (L) et AUb (L) :** Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00$ m de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;
- Perméables à l'eau

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

### **Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

**Dans la zone AUc (H) :** Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur totale de 1,80 m minimum et 2 m maximum.
- Maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète : ton pierre – terre).
- Serrurerie peinte
- Perméables à l'eau

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les tôles métalliques, les voiles opacifiants de couleur verte et l'emploi de grillage sont interdits.

## **7- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

**Dans les zones AUA (L) et AUB (L) :** Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;
- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

### **Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

## **8- AUA (L)/AUB (L) /AUC (H) – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble des zones :**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Se référer aux dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est imposé au moins une place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de ce seuil il est imposé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

#### **Stationnement des vélos**

Se référer aux dispositions générales.



### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **9- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

##### **Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

#### **10- AUA (L)/AUB (L)/AUC (H) – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

##### **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 principales 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 AUed

**La zone AUed** sur le secteur des Boulangeons est réservée aux activités économiques et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1-AUed – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

Seules sont autorisées, sans condition, 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.

#### **2-AUed – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière ;
- L'habitation ;
- Le cinéma ;
- L'artisanat et le commerce de détail ;
- La restauration ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les hébergements hôtelier et touristique ;

#### **3-AUed – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférents à la zone :

- Les commerces de gros ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'Industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

#### **4-AUed – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

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

### **5-AUED – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

Les constructions situées sur les lots en rive de la RD devront être implantées à au moins 10 mètres en retrait de la limite de propriété Ouest, et en alignement entre elles, parallèlement à la RD.

Par rapport aux autres limites (voie de desserte interne et limites séparatives), les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres.

En cas de rénovation, restauration ou réhabilitation des bâtiments existants, l'emprise existante pourra être maintenue.

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

Les bâtiments devront s'implanter dans les principes délimités dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au sommet de l'acrotère.

#### **Volume des constructions**

Non réglementé

### **6-AUED – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux de couverture ou de bardage extérieurs devront être de qualité.

Sont interdits en particulier, les matériaux de récupération tels que les tôles galvanisées "naturel".

Une cohérence dans le traitement architectural devra être recherchée entre opérations riveraines.

Les constructions devront présenter des façades de couleurs discrètes de type brun-gris RAL 7006 ou 7013 ou vert sombre type RAL 6003 et devront intégrer une proportion significative de bardage en bois naturel, d'au moins 50%, à positionner en priorité sur les façades en rive de la RD46.

Les éventuels ouvrages de soutènement devront être réalisés par talus paysagés, accompagnés au besoin de muret bas de maçonnerie traditionnelle, en évitant tout enrochement cyclopéen.

Les toits devront être plats et végétalisés.

Les éventuels réseaux de fluides ou appareil techniques (de type pompe à chaleur, ventilations, etc.) devront être intégrés au bâti, sans aucune émergence sur la toiture.

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Sur les limites latérales et de fond : elles seront en grillage à mailles souples de teinte vert sombre, doublé de haies vives d'essences locales variées.

Sur les voies de desserte interne : elles seront de type muret bas (40 cm) surmonté de grilles en ferronnerie à barreaudage vertical, avec portail assorti.

Dans tous les cas, la hauteur maximale est limitée à 1,80 m.

## **7-AUED – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

La bande paysagère de 10 mètres le long de la RD46 devra être non imperméabilisée, plantée d'arbres de haute tige, d'essences locales variées, à planter en un boisement continu. Un arbre est à planter pour cinq mètres linéaires de terrain. Les arbres seront à compléter de massifs arbustifs formant une strate de végétation intermédiaire de moyenne hauteur.

## **8-AUED – STATIONNEMENT**

### Stationnement des véhicules motorisés

Se référer aux dispositions générales.

Pour les constructions à destination d'industrie et commerce de gros, il est imposé au moins 1 place de stationnement, par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les autres destinations, il est imposé au moins 1 place de stationnement, par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement des vélos

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9-AUED – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Se référer aux dispositions générales.

Les accès devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### Voiries nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

Les voies nouvelles devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation

### **10-AUED – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales.

#### 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 principales 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 AGRICOLE**





## CHAPITRE .1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L)

**La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sa diversification, les services publics ou d'intérêts collectifs non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée et les extensions et annexes limitées aux habitations existantes.

**La zone A (J)** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), est soumise aux règles du secteur « Les jardins de la conquête » de l'AVAP/SPR.

**La zone A (L)** est soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;

**La zone Aep (L)** est destinée aux équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures, soumise aux règles du secteur "La lisière urbaine" de l'AVAP.

**La zone Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les extensions et annexes limitées aux habitations existantes.

**La zone Ap (L)** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les extensions et annexes limitées aux habitations existantes, soumise aux règles du secteur "La lisière urbaine" de l'AVAP.

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

**Sont autorisées dans toutes les zones :**

- les destinations de constructions soumises à conditions particulières détaillées dans le paragraphe 3- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L)

## 2- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdites dans toutes les zones :

- les destinations de constructions n'étant pas autorisées dans le paragraphe 1- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) et 3- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L)

## 3- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

**Dans l'ensemble des zones sont autorisés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- la destination **équipement d'intérêt collectif et services publics** :
  - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, cimetière, ...), des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, à la randonnée, au VTT ..., ainsi que des équipements publics ou collectifs liés à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques ;
- Ou
  - dès lors qu'elle n'est pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée ;
- **le changement de destination** des bâtiments repérés sur les plans de zonage et défini partie 3.3 de l'Article 3 du Titre 1 – Dispositions générales ;
- les droits accordés sous condition dans les dispositions générales.

**Dans les zones A, A (L) et Ap et Ap (L), sont également autorisés**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- la sous-destination de **logements**, uniquement sous la forme d'extensions, ou d'annexe des logements existants légalement édifiés dépassant 60m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - les extensions, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol cumulées une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
  - les annexes aux constructions existantes, sont autorisées dans la limite de 3 annexes par unité foncière (y compris les annexes existantes), de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol cumulées pour l'ensemble des annexes et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour une annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles et devront être situées à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.
- les aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricole.

**Dans les zones A et A (L) sont également autorisés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- **La destination exploitation agricole**, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole technique, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production :
  - sous condition d'être situées dans un rayon de 50 m de la construction principale ;
  - sous condition de recueillir un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Dans la zone A (J) sont également autorisées** dès lors qu'elles ne sont 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, sans fondation, à destination d'**entrepôt, sous forme de cabanon uniquement**, limitées à 8m<sup>2</sup> de surface de plancher et emprise au sol cumulées, dans la limite de 1 par unité foncière.

#### **4- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

#### **5- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **Implantation des constructions**

##### **Dans les zones A, A (L), Ap et Ap (L) :**

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

Les annexes et piscines des constructions à destination d'habitation devront s'implanter à moins de 15.00 m du mur de l'habitation principale.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

**Dans la zone A (J) :** Les cabanons devront s'implanter obligatoirement en limites séparatives et à 3 m minimum de l'axe médian des canaux.

**Dans la zone Aep (L) :** Non réglementé.

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

**Dans les zones A, A (L) et Ap et Ap (L) :**

L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation est limitée à 60m².

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 90m².

**Dans la zone A (J) :** L'emprise au sol est limitée à 8m² par cabanon.

#### **Hauteur maximale**

**Dans la zone A (J) :** La hauteur est limitée à 3m.

**Dans la zone Aep (L) :** Non réglementé.

**Dans les zones A et A (L) :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans les zones A, A (L) Ap et Ap (L) :**

Pour les autres constructions : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.5m au faitage ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée à 3.5m.

Dans le cas d'une extension ou d'annexes accolées à un bâtiment existant au moment de l'approbation du PLU, la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

#### **Volume des constructions**

**Dans les zones A, Ap, Ap (L) et Aep (L) :** Non réglementé.

**Dans la zone Aj :** Le volume des cabanons doit être simple, de forme carrée ou rectangulaire.

**Dans la zone A (L) :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : ils doivent s'insérer dans la trame paysagère (ripisylve, talus, haies) et respecter des reculs sur les séquences à enjeu paysager.

Pour les autres constructions : Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faîtage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

## **6- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/Ap/AP (L) – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades**

#### **Dans la zone A :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : Non réglementé.

**Dans la zone A (J) :** Les cabanons devront être dotés d'un parement enduit.

Les couleurs blanches et trop claires sont interdites.

Les matériaux divers de récupération (sauf pierre naturelle) et les matériaux de réemploi sont interdits.

Le bois ou le métal pouvant recevoir des plantes grimpantes sont fortement conseillés. Les motifs décoratifs sont à prévoir avec retenue et discernement.

#### **Dans les zones A et Ap :**

Pour les autres constructions : Les façades seront obligatoirement maçonnées et enduites. Le bardage bois lasuré est autorisé.

#### **Dans les zones A (L) et Ap (L) :**

Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.

Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

**Dans la zone Aep (L) :** Non réglementé.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

*Forme de la toiture :*

#### **Dans la zone A :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : Non réglementé.

**Dans la zone Aep (L) :** Non réglementé.

**Dans la zone A (J) :** Les toitures des cabanons seront en monopente ou à 2 ou à 4 pans. Les cabanons ne devront pas comporter d'auvents ni d'ajouts divers. Les pergolas ou tonnelles limitées à la largeur du côté du cabanon sur lequel elles sont implantées (+ ou – 1,5m) sont autorisées. Elles doivent être de conception simple, si possible en continuité du cabanon, en bois ou en métal, de couleur sombre (le blanc est proscrit).

**Dans les zones A et Ap :**

Pour les autres constructions : Les toitures seront composées d'au moins 2 pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45%. Le faitage sera parallèle à la plus grande dimension.

**Dans la zone A (L) et Ap (L) :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : Non réglementé.

Pour les autres constructions : Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

*Couverture de la toiture :*

**Dans la zone A :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : Non réglementé.

**Dans la zone Aep (L) :** Non réglementé.

**Dans la zone A (J) :** La couverture sera en tuiles, bac acier ou zinc. Les toiture terrasses végétalisées sont autorisées.

**Dans les zones A et Ap :**

Pour les autres constructions : La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou équivalent de tonalité terre cuite.

**Dans la zone A (L) et Ap (L) :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : L'emploi de fibrociment chamarré (effet tuile) et de bac acier dans un ton plus sombre que l'éventuel bardage de façade sont autorisés.

Pour les autres constructions : La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».

**Sont interdits :**

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants.
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).



## Insertion et qualité environnementale des constructions

### Dans la zone A :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : Non réglementé.

Dans les zones Aep (L) et A (J) : Non réglementé.

### Dans les zones A et Ap :

Pour les autres constructions : Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) seront implantés de préférence en toiture.

### Dans la zone A (L) et Ap (L) :

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage,...) : La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques est autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château). Cette intégration devra faire l'objet d'une validation par la Commission Locale de l'AVAP.

Pour les autres constructions :

L'emploi de capteur solaire thermique est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

Les équipements techniques implantés dans les jardins de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

## Caractéristiques des clôtures

Dans les zones A, Aep, et Ap : Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées par le PLU.

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront être non opacifiantes (hors végétal) et perméables à l'eau et à la petite faune.

Les clôtures végétales composées d'essences variées sont recommandées.

Dans la zone A (J) : Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Les grillages seront préconisés avec une maille carrée ou en losange. La hauteur est limitée à 140 cm. Ils peuvent recevoir des plantes volubiles type rosiers, clématites, chèvrefeuilles...
- Les clôtures en végétation et en bois sont possibles sous réserve d'une certaine transparence.

Les filets, canisses et autres systèmes pare-vues opaques sont interdits ainsi que les clôtures en treillis soudé.

Les murets filants et/ou longrines supérieurs à 10 cm sont interdits (discontinuité écologique).

#### **Dans la zone A (L) et Ap (L) :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00\text{m}$  de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;
- Perméables à l'eau.

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

#### **Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

### **7- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/Ap/AP (L) – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans les zones A, Aa et Ap :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

**Dans les zones A et A (L) :** Autour des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbustes d'essences locales sans « camoufler » les bâtiments mais en cherchant à « l'accrocher » au paysage.

**Dans la zone A (L) et Ap (L) :**

Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;
- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

**Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

**Dans la zone Aep (L) :** Non réglementé.

**Dans la zone A (J) :** Les plantations d'essences arbustives adaptées au site et à la fonction du lieu (jardins potagers) sont à privilégier de même que les essences à développement réduit et/ou pouvant rester libres, à floraison et à fructification si possible.

La plantation d'arbres d'agrément de hautes tiges est interdite (tilleul, platane, micocouliers peupliers, saules....).

La plantation de conifères est interdite (pins, cyprès, cèdres, thuya, sapins, épicéa...).

Les haies doivent être obligatoirement composées de plusieurs espèces en association (haies monospécifiques interdites).

## **8- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

**Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

**Dans les zones A, A (L), Ap et Ap (L) :**

Pour les constructions à destination ou à usage d'habitation, il est imposé au minimum une place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au-delà de ce seuil, il est imposé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

**Dans l'ensemble des zones :**

Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

**Stationnement des vélos**

**Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **9- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

**Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

#### **10- A/A (J)/A (L)/AEP (L)/AP/AP (L) – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

Non réglementé.

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



## CHAPITRE .1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N/N (L)/ND

**La zone N** correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisées les extensions et annexes aux habitations existantes.

La zone comprend **deux sous-zones** :

- **La zone N (L)** soumise aux règles du secteur « La lisière urbaine » de l'AVAP/SPR ;
- **La zone Nd**, réservée à la piste d'envol et aux installations, ouvrages et équipements civils et militaires de l'aérodrome ;

*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.*

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

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

*Tout ou partie de la zone peut être concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se référer au plan de zonage et à la pièce n°3 du PLU).*

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

#### **1- N/N (L)/ND – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

**Sont autorisées dans toutes les zones :**

- les destinations de constructions soumises à conditions particulières détaillées dans le paragraphe 3- N/N (L)/ND

#### **2- N/N (L)/ND – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES**

**Sont interdites dans toutes les zones :**

- les destinations de constructions n'étant pas autorisées dans le paragraphe 1- N/N (L)/ND et 3- N/N (L)/ND

#### **3- N/N (L)/ND – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

**Dans les zones N et N (L) sont autorisés** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- la sous-destination d'**exploitation agricole**, à condition :



- d'être liée à une activité de pastoralisme et dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Ou

- d'être liée à des aménagements et installations nécessaires à l'irrigation agricole.

▪ la destination **équipement d'intérêt collectif et services publics** :

- sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, cimetière, ...), des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives et de loisirs, à la randonnée, au VTT ..., ainsi que des équipements publics ou collectifs liés à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques

Ou

- dès lors qu'elle n'est pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée ;

▪ la sous-destination de **logements**, uniquement sous la forme d'extensions, ou d'annexe des logements existants légalement édifiés dépassant 60m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- les extensions, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol cumulées une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale ;
- les annexes aux constructions existantes, sont autorisées dans la limite de 3 annexes par unité foncière (y compris les annexes existantes), de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol cumulées pour l'ensemble des annexes et de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour une annexe. Les annexes ne pourront pas être accolées entre elles et devront être situées à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.

▪ la sous-destination **exploitation forestière** ;

▪ la création de refuges de montagne mentionnés à l'article L. 326-1 du code du tourisme, ainsi que leur extension pour une surface de plancher totale inférieure à 200 mètres carrés ;

▪ les droits accordés sous condition dans les dispositions générales.

**En zone Nd :**

Sont uniquement autorisés les ouvrages, installations et équipements de la destination **équipement d'intérêt collectif et services publics** à conditions cumulatives :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils soient incompatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de l'aérodrome

**4-N/N (L)/Nd – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dans l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

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

### **5- N/N (L)/ND – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

##### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Les annexes et piscines des constructions à destination d'habitation devront s'implanter à moins de 15.00 m du mur de l'habitation principale.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

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

##### **Dans les zones N et N (L) :**

L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation est limitée à 60m².

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation est limitée à 90m².

#### **Hauteur maximale**

##### **Dans la zone N :**

Pour les exploitations forestières : La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

##### **Dans les zones N, N(L), Nd :**

Pour les autres constructions, installations, équipements et ouvrages : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.5m au faîtage ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée à 3.5m.

Dans le cas d'une extension ou d'annexes accolées à un bâtiment existant au moment de l'approbation du PLU, la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

#### **Volume des constructions**

**Dans les zones N et Nd :** Non réglementé.

##### **Dans la zone N (L) :**

Le volume principal de la construction doit être simple, de forme allongée dans le sens du faîtage, en relation avec l'échelle du grand paysage.

## **6- N/N (L)/ND – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades**

#### **Dans la zone N :**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

#### **Dans la zone N (L) :**

Les façades doivent être en harmonie et dialogue avec les façades du voisinage proche sans exclure l'innovation architecturale.

Tout matériau est autorisé à l'exception des matériaux brillants.

Les façades des extensions et annexes devront être soit en continuité de l'existant soit en contraste en lien avec sa fonction. Le bardage bois lasuré et grisé, les murs trombe et les serres bioclimatiques sont autorisés.

**Dans la zone Nd :** Non réglementé.

### **Caractéristiques architecturales des toitures**

*Forme de la toiture :*

**Dans les zones N et Nd :** Non réglementé

#### **Dans la zone N (L) :**

Les couvertures devront présenter deux versants dominants dont la pente est fonction du matériau employé.

La toiture terrasse ou à faible pente est admise pour assurer des transitions entre différents volumes ou pour les projets à caractère contemporain affirmé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou revêtues d'un dallage ou de gravier.

*Couverture de la toiture :*

#### **Dans la zone N :**

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

**Dans la zone Nd :** Non réglementé.

#### **Dans la zone N (L) :**

La couverture des toitures sera composée de tuiles canal ou mécanique de type « romane ».

#### **Sont interdits :**

- Les tons rouges ou brun foncé, les conduits métalliques réfléchissants.
- Tout accessoire technique apparent (extracteur, pompe à chaleur...).

## Insertion et qualité environnementale des constructions

### Dans la zone N :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) seront implantés de préférence en toiture.

Dans la zone Nd : Non réglementé.

### Dans la zone N (L) :

L'emploi de capteur solaire thermique est autorisé.

Les capteurs doivent être intégrés ou rapportés à la couverture, obligatoirement dans la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.

Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment, ils doivent tous être d'un même type et d'un même module. Pour éviter le mitage des couvertures, ils sont à regrouper en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. Leur impact est à évaluer depuis le point de vue du belvédère du château.

Pour les industries : La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques peut être autorisée sous réserve de constituer l'intégralité du versant de toiture et d'une intégration satisfaisante au site (invisible depuis le belvédère du château).

Les équipements techniques implantés dans les jardins de type pompe à chaleur, capteur solaire, devront être masqués par du végétal de manière à ne pas être vus depuis le domaine public.

## Caractéristiques des clôtures

Dans les zones N et Nd : Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Ne pas dépasser 1,2 m de hauteur ;
- Être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- Ne pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
- Être composées de grillages à larges mailles.

Les clôtures végétales composées d'essences variées sont recommandées.

### Dans la zone N (L) :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Le mur bahut aura une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m avec éventuelle variation de hauteur  $\leq 2,00$ m de part et d'autre des entrées et/ou pour l'intégration d'équipements divers (coffrets, boîtes aux lettres...)
- Grillage doublé d'une haie composée non opacifiée ;
- Portillon ou portail de même principe constructif ;
- Perméables à l'eau.

Les murs de 1,60m de hauteur sont tolérés en bordure de la RD 942, à gauche en entrant, pour des raisons d'isolation acoustique des propriétés.

Ils peuvent être construits à l'intérieur de la limite séparative pour être doublés par une haie composée.

On veillera à mettre en œuvre les éléments suivants :

- maçonnerie enduite ou mur en pierres rejointées (teinte d'enduit discrète: ton pierre ou terre), les éléments préfabriqués en béton ne sont pas autorisés, serrurerie peinte,
- clôtures végétales constituées de haies vives d'essences locales variées, principalement caduques.

**Sont interdites :**

Les clôtures bois, PVC ou matière plastique, les voiles opacifiants et les claustras préfabriqués en béton

Les clôtures et les portails nouveaux doivent présenter une simplicité de forme et de matériaux. L'harmonisation des éléments nouveaux avec l'environnement bâti et paysager est à rechercher.

## **7- N/N (L)/ND – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble des zones :**

Les haies devront être composées d'espèces locales, non envahissantes et à faible potentiel allergisant.

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

Les traitements minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments.

Les surfaces résiduelles, et notamment les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Afin d'éviter l'accumulation de chaleur et la réverbération solaire, il est recommandé de végétaliser les pieds de façade.

**Dans la zone N (L) :**

Les bâtiments doivent être implantés de façon à être les plus discrets possibles dans le paysage. On s'attachera en particulier :

- A respecter les vues lointaines depuis le belvédère du château ;
- A inscrire les bâtiments discrètement dans le site, en les calant par rapport à des éléments physiques (relief, végétal) ou à des bâtiments existants ;
- A insérer les dépendances et garages dans le volume principal ou en extension des bâtiments.
- A maintenir, à entretenir, voire à renforcer les éléments structurants du paysage lointain ou de proximité comme les alignements ou bosquets d'arbre, les jardins à forte dominante végétale, les clôtures s'insérant correctement sur le site.

**Sont interdits :**

- Les enrochements ;
- Le bâti implanté sur une butte artificielle ;
- La création de talus sur un terrain plat.

## **8- N/N (L)/ND – STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble des zones :**

#### **Stationnement des véhicules motorisés**

Se référer aux dispositions générales.

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions.

#### **Stationnement des vélos**

Se référer aux dispositions générales.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **9- N/N (L)/ND – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **Dans l'ensemble des zones :**

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

Se référer aux dispositions générales.

#### **Voiries nouvelles**

Se référer aux dispositions générales.

## **10- N/N (L)/ND – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Dans l'ensemble des zones :**

Se référer aux dispositions générales.

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

Non réglementé.