

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DE SAINT-ANDRE-D'EMBRUN  
(05200)**

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



**4. REGLEMENT**

**PLU approuvé le 16/05/2017**

**Modification simplifiée approuvée le  
27/01/2025**

Le Maire

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)

**DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES**

**COMMUNE DE SAINT-ANDRE-D'EMBRUN  
(05200)**

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



**4.1. REGLEMENT – Pièce écrite**

PLU approuvé le 16/05/2017

Modification simplifiée approuvée le

Le Maire

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)



# SOMMAIRE



|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE 1 .....</b>                                                                                              | <b>7</b>  |
| <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>                                                                                | <b>7</b>  |
| ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....                                                                  | 9         |
| ARTICLE 2 — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....                                                                       | 11        |
| ARTICLE 3 — DÉFINITIONS .....                                                                                     | 31        |
| ARTICLE 4 — PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES<br>CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME..... | 33        |
| <b>TITRE 2 .....</b>                                                                                              | <b>37</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>                                                           | <b>37</b> |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES    UA/UAA .....                                          | 39        |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES    UB/UBA/UBB.                                           | 46        |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE .....                                                 | 53        |
| <b>TITRE 3 .....</b>                                                                                              | <b>59</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                                                         | <b>59</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES            A/AP/AV .....                                             | 61        |
| <b>TITRE 4 .....</b>                                                                                              | <b>67</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>                                                        | <b>67</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES            N/ NS/ NSE/ NLAC/<br>NCAMP/ NCAP/ ND/ NM .....           | 68        |



## TITRE 1

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## **ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

- **La zone Ua** correspondant aux centres anciens des villages et hameaux de la commune.
  - **Une sous zone Uaa** est créée au niveau du hameau des Celliers
- **La zone Ub** correspondant à l'extension récente des villages et hameaux sous forme de construction à dominante d'habitat peu dense. Elle comprend deux sous zones :
  - **Uba**, au niveau de la Pinée, qui est soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 ;
  - **Ubb**, au niveau du village, qui est soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 ;
- **La zone Ue** correspondant aux secteurs d'activités économiques sous forme dominante d'artisanat ;

**II - La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III 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 et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ;
- **La zone Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêts collectifs techniques ou non compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- **La zone Av** correspondant aux secteurs des vignes où seuls sont autorisés des cabanons de vignes dans des dimensions limitées.

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

nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles se décomposent en plusieurs sous-zones :

- **La zone N** correspondant à la zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue paysager, environnemental et écologique. Seules sont autorisées les constructions liées à la mise en valeur des milieux, à la protection contre les risques naturels, et de services publics ou d'intérêts collectifs techniques ou non compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- **La zone Ncap** où seules sont autorisées les constructions liées à la protection et à l'exploitation des captages ;
- **Les zones Ncamp** correspondant aux secteurs de campings ;
- **La zone Nlac** correspondant à une zone naturelle protégée pour son intérêt environnemental fort principalement lié au site du « Lac de Siguret » en application des articles L122-12 à L122-14 du code de l'urbanisme
- **La zone Nm** correspondant aux anciens bâtiments de la Marine ;
- **La zone Ns** correspondant au domaine skiable de Valbelle ;
- **La zone Nd** correspondant à la déchèterie communale.

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

- **Des zones non aedificandi** au regard de la présence de risques naturels. Les constructions autorisées sont celles précisées dans le règlement de la zone correspondante du Plan de Prévention des Risques Naturels de la commune ;
- **Des protections écologiques des zones humides** où aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques naturels ;
- **Une protection de la continuité écologique « Trame verte et Bleue »** du torrent du Riou Sec en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Seuls sont autorisés les aménagements liés à la gestion des risques naturels ;
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des protections de bâtiments/constructions remarquables** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Des éléments remarquables à préserver pour des motifs d'ordre écologique** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 2 — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

### **2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit.

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

### **2.3. Implantation des constructions**

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture ne dépassant pas 0,8 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement. Ce calcul est réalisé en tous points du bâtiment vis-à-vis des limites de propriété.

Le survol du domaine public est interdit sauf cas particulier mentionné dans le règlement propre à chaque zone et pour les constructions existantes bénéficiant déjà d'un survol.

### **2.4. Desserte par les réseaux :**

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

## 2.5. L'assainissement

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

Pour les secteurs possédant une station d'épuration qui n'est pas aux normes réglementaires à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction il est fait usage de l'article R151-34 1 °) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

## 2.6. Défense incendie

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

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

**Constructions à risque d'incendie particulier :** l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

## 2.7. Les clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble des secteurs urbanisables.

## 2.8. Risques naturels

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels sont applicables. Les zones non aedificandi présentes sur le document graphique du PLU correspondent à des zones rouges du PPRn. La réglementation sur les risques naturels applicables est celle du PPRn.

## 2.9. Antennes

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

## 2.10. Création d'accès sur la voie publique

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic. Chaque permission de voirie fixera les dispositions, dimensions et les caractéristiques des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et la propriété riveraine en tenant compte des objectifs de sécurité et de conservation du domaine public du Département.

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

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

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

### **2.11. Caractéristiques des voies nouvelles**

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

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

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

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

### **2.13. Espaces libres et plantations**

Les espaces libres autour des constructions seront obligatoirement aménagés ou plantés.

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. L'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion dûment justifié.

Les plantations seront constituées d'essences locales traditionnelles. Les essences dites d'ornement (ifs, thuyas...) sont à proscrire.

Les plantations ne devront pas créer d'obstacle visuel préjudiciable à la sécurité routière et en aucun cas porter ombre sur la chaussée en période hivernale.

Les bocages présents sur le territoire communal constituent un élément très riche en matière de biodiversité et de paysage. Ils seront scrupuleusement préservés en limitant les défrichements au minimum indispensable (passage de voies par exemple). Les constructions seront obligatoirement implantées en dehors de ceux-ci.

## 2.14. Démolitions des constructions

Toute démolition devra préalablement faire l'objet d'une autorisation administrative.

## 2.15. Etudes faunes et flores

Tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une étude faune et flore à fournir comme pièce complémentaire aux autorisations d'urbanisme sur les habitats naturels de type pelouses sèches, prairies de fauches et zones humides (Cf. Rapport de présentation). En cas de présence avérée d'espèces protégées, l'obtention d'une dérogation relative à la destruction et au dérangement d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées est préalable à toute autorisation administrative.

## 2.16. Réglementation applicable aux chalets d'alpages

Conformément à la loi montagne reprise au sein de l'article L122-11 du code de l'urbanisme : peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive,
- ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

## 2.17. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

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

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence*

*de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

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

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

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

## **2.18. Zones de présomption de prescription archéologique**

L'extrait ci-dessous de la carte archéologique reflète l'état de la connaissance au 12 janvier 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas elle ne peut être considérée comme exhaustive. Sur la commune de Saint-André-d'Embrun a été définie 1 zone de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n° 05128-2013 en date du 17 octobre 2013.

À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'Archeologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art. R.523-4 et art. R523-6).

Hors de ces zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (livre V, art.R.523-8)

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur (Service régional de l'Archeologie), et entraînera l'Application du code du patrimoine (livre V, titre III)



Entités archéologiques

Base archéologique nationale Patriarche

Saint-André-d'Embrun (05)

Nombre d'entités : 7

| Numero | Identification                                                                                |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Eglise Saint-André / église / Bas moyen-âge- Epoque contemporaine      |
| 2      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Chapelle Sainte-Marguerite de la Gardiole / chapelle / Période récente |
| 3      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Chapelle des Pénitents noirs / 1 chapelle / Période récente            |
| 4      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Chapelle de la Pinée / chapelle / Periode recente                      |
| 5      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Chapelle des Rauffes / 1 chapelle / Periode recente                    |
| 6      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Chapelle du Villard / 1 chapelle / Periode recente                     |
| 7      | SAINT-ANDRE-D'EMBRUN / Usine électrique- La Ribière / occupation / Gallo-romain               |

*Nota Bene : les numéros absents sur la carte correspondent aux sites archéologiques localisés dans la zone de présomption de prescription archéologique*



## 2.19. Les bâtiments remarquables à préserver

Conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le PLU de Saint André d'Embrun a identifié 14 monuments ou bâtiments à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale.

N° PLU

**Chapelle des Rauffes**

N° parcelle : D2263

**B1**



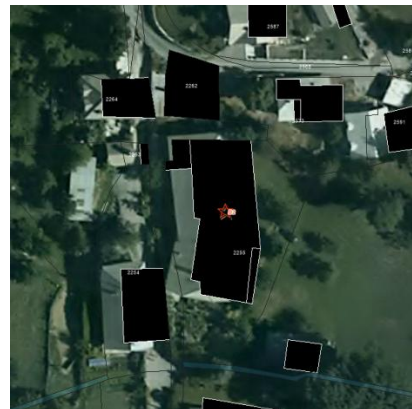
Cette chapelle appartient au monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux).

N° PLU

**Ancien bâti agricole – Les Rauffes**

**N° parcelle : D2255**

**B2**



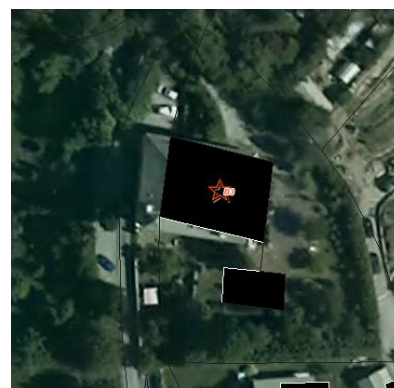
Ancien bâtiment agricole à préserver en termes de volume en favorisant une façade enduite ou en pierre.

N° PLU

**Pigeonnier – Les Rauffes**

**N° parcelle : D2265**

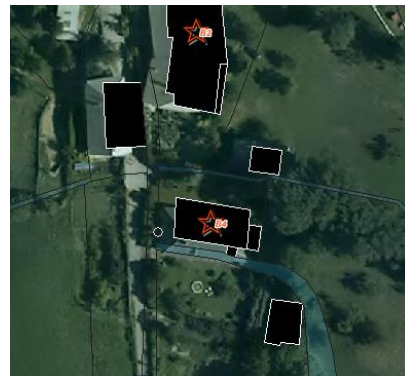
**B3**



Ancienne maison de maître à préserver notamment le pigeonnier nonobstant les règles applicables dans la zone du PLU. Veiller au maintien de l'ordonnancement des façades.

N° PLU **Pigeonnier et Maison de caractère — Rauffes**  
**B4**

N° parcelle : D2253



Il conviendra de préserver à l'identique l'aspect de la construction et du bâtiment nonobstant les règles du PLU afférente à la zone où il se situe.

N° PLU

**Ancien ferme – Les Rauffes**

N° parcelle : D2275

**B5**



Ancienne ferme avec caves en pierre voûtée à préserver. Doivent notamment être préservées : l'ordonnancement des ouvertures, les voûtes, le pigeonnier et l'aspect des façades (menuiseries en bois). La rénovation du bâtiment devra se faire dans le respect des aspects historiques de la construction.

N° PLU

**Maison de maître – Les Rauffes**

N° parcelle : D2274

**B6**



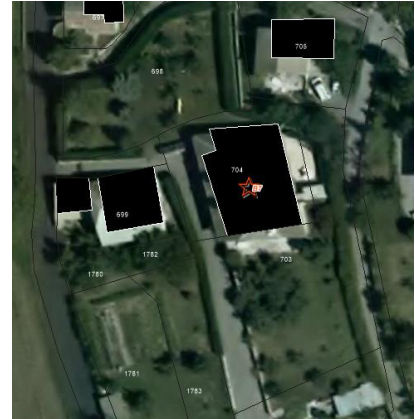
Maison de maître à préserver au regard du patrimoine historique et architectural qu'elle représente notamment les rangs de génoises, l'ordonnancement des ouvertures, les porches d'entrées et l'aspect des façades. La rénovation du bâtiment devra se faire dans le respect des aspects historiques de la construction.

N° PLU

**Ancien bâtiment agricole La Pinée**

**N° parcelle : B704**

**B7**



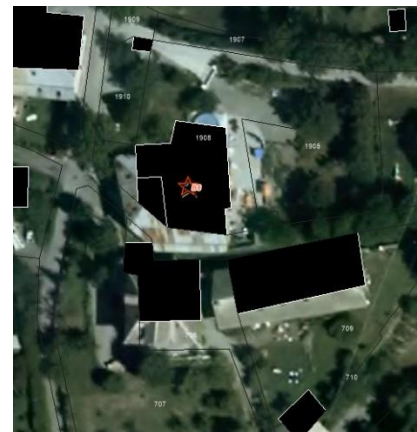
Ancien bâtiment agricole à préserver en termes de volume en favorisant une façade enduite ou en pierre.

N° PLU

**Ancienne ferme La Pinée**

**N° parcelle : B1908**

**B8**



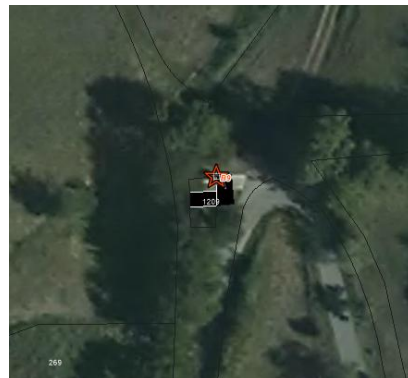
Ancienne ferme avec voûtes en pierre à préserver. Doivent notamment être préservées : l'ordonnancement des ouvertures, les voûtes, l'aspect des façades (menuiseries en bois), la maîtrise des proportions de bois et de maçonnerie. La rénovation du bâtiment devra se faire dans le respect des aspects historiques de la construction.

N° PLU

**Chapelle de la Gardiole**

N° parcelle : D1209

**B9**



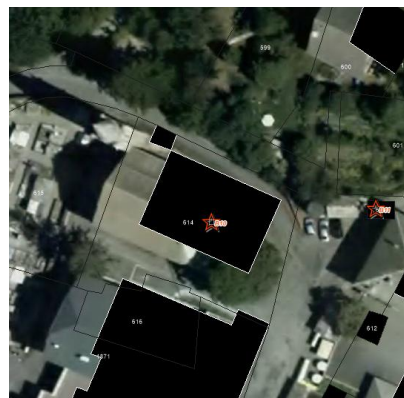
Monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux).

N° PLU

**Église de Saint André d'Embrun**

N° parcelle : B614

**B10**



Monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux) en accord avec l'avis de l'architecte des bâtiments de France (Le clocher est un Monument historique)

N° PLU

**Lavoir du village**

N° parcelle : B613

**B11**



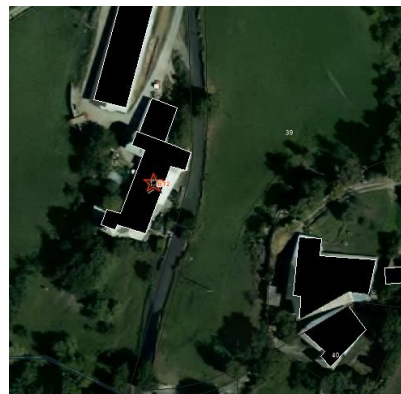
Patrimoine culturel de la commune à préserver dans ses caractéristiques historiques en le mettant en valeur au niveau des espaces publics.

N° PLU

**Pigeonnier – Le Milieu**

N° parcelle : ZD38

**B12**



Ancienne maison de maître à préserver notamment le pigeonnier nonobstant les règles applicables dans la zone du PLU. Veiller au maintien de l'ordonnancement des façades.

N° PLU

**Chapelle Saint Roch de Siguret**

N° parcelle : ZB86

**B13**



Monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux).

N° PLU

**Chapelle du Villard**

N° parcelle : OD 1377

**B14**



Monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux).

## 2.20. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1 ° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2 ° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Huit bâtiments ont été identifiés au règlement graphique comme étant susceptibles de changer de destination :

N° PLU

Lieu-dit La Catonne

N° parcelle : B471

C1



Le changement de destination vers de l'habitation et/ou des activités économiques est autorisé dans le volume bâti existant en préservant les caractéristiques architecturales du bâtiment (proportion de bois, pierres, enduits...).

N° PLU

Lieu-dit La Catonne

N° parcelle : B561/B562

**C2/C3**



Le changement de destination est autorisé vers de l'habitation et/ou des activités économiques dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur des bâtiments (proportion de bois, enduits et pierres).

N° PLU

**Hameau les Jourcins**

N° parcelle : OA2026/OA2025

**C4/C5**



Le changement de destination est autorisé vers de l'habitation et/ou des activités économiques dans le volume bâti existant en améliorant sensiblement l'aspect extérieur des bâtiments (proportion de bois, enduits et pierres).

N° PLU

**Les Eymards**

N° parcelle : D2337

**C6**



Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation, dans le volume bâti existant à condition de reprendre les dispositions architecturales des constructions traditionnelles locales et des matériaux de teinte neutre.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve :

- d'être positionnés en bas de versant de toiture, d'un seul tenant, sans redent, afin d'être moins visibles ;
- que le traitement des bordures des panneaux soit réalisé de la même teinte que les panneaux (type full black).

L'accès au bâtiment devra être maintenu en revêtement perméable ou semi-perméable.

Au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, le bâtiment fait partie d'un réseau de gîte pour une colonie de chiroptères. Un volume devra être aménagé au sein du bâtiment favorable au maintien du gîte lors de sa réfection et/ou réhabilitation.

N° PLU

**La Ferme Michel**

**N° parcelles : D2062/D2063**

**C7**



Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation, dans le volume bâti existant à condition de reprendre les dispositions architecturales des constructions traditionnelles locales et des matériaux de teinte neutre.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve :

- d'être positionnés en bas de versant de toiture, d'un seul tenant, sans redent, afin d'être moins visibles ;
- que le traitement des bordures des panneaux soit réalisé de la même teinte que les panneaux (type full black).

L'accès au bâtiment devra être maintenu en revêtement perméable ou semi-perméable.

Au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, le bâtiment fait partie d'un réseau de gîte pour une colonie de chiroptères. Un volume devra être aménagé au sein du bâtiment favorable au maintien du gîte lors de sa réfection et/ou réhabilitation.

N° PLU

**Les Reaumes**

**N° parcelle : ZK45**

**C8**



Le changement de destination est autorisé vers la destination habitation, dans le volume bâti existant à condition de reprendre les dispositions architecturales des constructions traditionnelles locales et des matériaux de teinte neutre.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés sous réserve :

- d'être positionnés en bas de versant de toiture, d'un seul tenant, sans redent, afin d'être moins visibles ;

- que le traitement des bordures des panneaux soit réalisé de la même teinte que les panneaux (type full black).

L'accès au bâtiment devra être maintenu en revêtement perméable ou semi-perméable.

Au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, le bâtiment fait partie d'un réseau de gîte pour une colonie de chiroptères. Un volume devra être aménagé au sein du bâtiment favorable au maintien du gîte lors de sa réfection et/ou réhabilitation.

## **2.21. Les éléments remarquables à préserver pour des motifs d'ordre écologique**

### **Arbres remarquables à préserver :**

Plusieurs arbres remarquables à préserver avec des potentialités d'accueil en gîte arboricole faibles à fortes ont été identifiés sur le règlement graphique au regard de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abatage de ces arbres est proscrit hormis pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (maladie, risque de chute sur des constructions).

### **Corridors écologiques à préserver :**

Plusieurs corridors écologiques à préserver ont été identifiés sur le règlement graphique au regard de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels.

## **ARTICLE 3 — DÉFINITIONS**

**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.

**Annexes** : Les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation du bâtiment principal auquel elles sont liées. Elles peuvent être distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

**Construction principale** : La construction principale correspond à la construction ayant la plus grande surface de plancher dans l'unité foncière. Dans le cas où cette construction comprend des annexes et/ou extensions accolées, la construction principale regroupera le volume global de cet ensemble.

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

**Emprise** : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus...).

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

**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.

**Limite séparative** : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

### **Hauteur d'une construction** :

La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade du bâtiment entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par sol existant, il faut considérer :

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

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

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

## **ARTICLE 4 — PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements

collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Seules ces destinations de construction peuvent être autorisées, interdites ou autorisées sous conditions. En l'absence d'information, elles sont par défaut autorisées sans conditions.**



## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Ua/Uaa

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

##### Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Les destinations ou sous-destinations non listées aux articles « Destinations de constructions interdites » et « Destinations de constructions soumises à condition particulière » suivants, sont autorisées cela concerne notamment :

- ✓ La restauration
- ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics « : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ✓ Les bureaux ;
- ✓ Les centres de congrès et d'exposition ;
- ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ Les entrepôts ;
- ✓ Les habitations sous forme d'extensions ou de changement de destination ;
- ✓ Les habitations sur une unité foncière déjà bâtie dans les autres cas non mentionnés à l'article Ua/Uaa – Destination de constructions soumise à condition particulière.

##### Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- ✓ Exploitation agricole et forestière
- ✓ Commerce de gros
- ✓ Cinéma
- ✓ Industrie

## **Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE**

Les habitations sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

1. Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (permis d'aménager valant lotissement et permis de construire valant division parcellaire), tout projet devra être conçu sur la base de 1 logement par tranche de 600 m<sup>2</sup> (complète ou entamée) de surface de terrain de l'opération, déduction faite des surfaces de terrain des lots déjà bâtis et des voiries et espaces communs. Dans ces cas, le plan de composition d'ensemble (permis d'aménager valant lotissement) ou le projet architectural (permis de construire valant division parcellaire) devra préciser le nombre de logements par lot.
2. Pour les déclarations préalables valant division et ayant pour objet la construction de maisons individuelles, chaque lot non bâti devra avoir une surface maximum de terrain de 600 m<sup>2</sup>.
3. Dans les autres cas et uniquement pour les unités foncières non bâties, les constructions à usage de maison individuelle seront réalisées à hauteur de 1 logement par tranche de 600 m<sup>2</sup> (complète ou entamée) d'unité foncière.

Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage ou la destination de la zone.

Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière dont au maximum 1 abris de jardins et une serre. Chacune aura une surface de plancher maximale de 25m<sup>2</sup>. Les annexes ne pourront être contiguës.

## **Ua/Uaa — MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **Ua/Uaa — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à :

- au moins 1 m de l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie ;
- au moins 3,00 m des limites séparatives de l'unité foncière.

Les annexes de moins de 2,60 m à l'égout du toit sont néanmoins autorisées sur la limite séparative.

Si les constructions limitrophes existantes sont implantées avec des reculs à l'alignement différent, l'implantation des nouvelles constructions pourra reprendre cet alignement préexistant sauf si celui-ci est inférieur au recul de 1 m.

Dans le cas de démolition/reconstruction, l'implantation préexistante de la construction pourra être maintenue si celle-ci n'engendre pas de danger pour la sécurité publique.

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

Non réglementée

#### **Hauteur maximale :**

**En zone Ua**, les hauteurs ne devront pas excéder 12 m au faîtage.

**En zone Uaa**, la hauteur des constructions devra être similaire aux hauteurs des constructions limitrophes, c'est-à-dire que la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celles qui sont à côté. Elles pourront toutefois être inférieures sans que l'écart ne soit supérieur à 30 cm avec la construction limitrophe la plus haute.

La hauteur des abris de jardins et des annexes est limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

En plus, une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

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

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le faîtage devra être parallèle à la façade la plus longue de la construction.

### **Ua/Uaa — QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Les serres de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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

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

Les façades auront un aspect maçonné et recevront un enduit fin taloché lisse dans des tons en harmonie avec les façades avoisinantes. Les façades peuvent faire apparaître des parties en bois au niveau des pignons.

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

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat et dans le respect de l'ordonnancement de la façade.

À l'occasion de travaux de ravalement, le réseau de câbles circulant en façade devra être dissimulé.

Les abris de jardin sont autorisés et devront respecter les caractéristiques architecturales citées précédemment. Seuls les abris de moins de 12m<sup>2</sup> pourront être en bois dans leur intégralité.

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

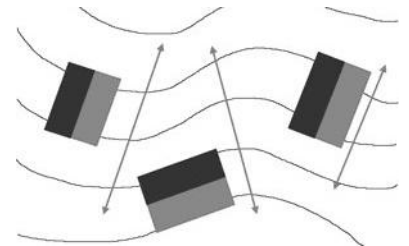
Les toitures seront composées d'au moins 2 pans d'inclinaison identique.

La pente de toiture sera comprise entre 50 % et 80 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que dans le cadre des extensions, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale. Dans ce cas la pente pourra être comprise entre 30 % et 80 %.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes au bâtiment principal et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dès lors que la topographie permet d'enterrer partiellement la construction. Les toitures-terrasses seront soit accessibles et dans le cas contraire végétalisées.

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau de terrain ou aux voies de circulation.



Seules sont autorisées les baies vitrées intégrées à la pente du toit ou les lucarnes d'aspect traditionnel (plus haute que large).

Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoises, ou en mélèze.

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

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures, si elles existent, seront de faible importance : La partie minérale n'excédera pas 0,40 m (de préférence en pierres ou en harmonie avec la construction) pour une hauteur totale inférieure à 1.50 m. Les teintes vives sont proscrites.

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

Les panneaux solaires devront être de préférence en toiture et être posés en surimposition respectant la pente de toit de la construction.

## **Ua/Uaa — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

cf. Paragraphe 2.13 des dispositions générales

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

## **Ua/Uaa — STATIONNEMENT**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m et 6 m de profondeur.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées dans le code de l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation** (logement et/ou hébergement) **neuves ou en cas de réhabilitation ou en cas de changement de destination**, il est exigé :

- ✓ une place de stationnement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ au moins deux places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) existantes** il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher complète et entière créée.

**En cas de lotissement**, il est exigé des places visiteurs qui devront être accessibles depuis les espaces communs à raison d'une place par tranche de 2 lots entamés.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 4 lits.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration**, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les autres constructions**, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

## SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Ua/Uaa — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

(cf. Article 2.10 et 2.11 des dispositions générales)

### Ua/Uaa — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable

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

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

Il est rappelé que pour les secteurs possédant une station d'épuration qui n'est pas aux normes réglementaires à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction il est fait usage de l'article R151-34 1 °) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.** Un traitement individuel avant raccordement au réseau restera toutefois obligatoire tant que l'assainissement public (station d'épuration) ne sera pas complètement opérationnel.

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.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

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

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

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

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

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ub/Uba/Ubb

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

#### Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Les destinations ou sous-destinations non listées aux articles « Destinations de constructions interdites » et « Destinations de constructions soumises à condition particulière » suivants, sont autorisées cela concerne notamment :

- ✓ L'artisanat et Commerce de détail ;
- ✓ La restauration ;
- ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics « : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ✓ Les bureaux ;
- ✓ Les centres de congrès et d'exposition ;
- ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ Les entrepôts ;
- ✓ Les habitations sous forme d'extensions ou de changement de destination ;
- ✓ Les habitations sur une unité foncière déjà bâtie dans les autres cas non mentionnés à l'article Ub/Uba/Ubb – Destination de constructions soumise à condition particulière.

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

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

- ✓ Exploitation agricole et forestière ;
- ✓ Commerce de gros ;
- ✓ Cinéma ;
- ✓ Industrie.

## Ub/Uba/Ubb — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Les annexes sont limitées à 3 par unité foncière dont au maximum 1 abri de jardins et une serre. Chacune aura une surface de plancher maximale de 25m². Les annexes ne pourront être contiguës.

**En zone Ub uniquement**, les habitations sont autorisées à condition de respecter les règles suivantes :

1. Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (permis d'aménager valant lotissement et permis de construire valant division parcellaire), tout projet devra être conçu sur la base de 1 logement par tranche de 1000 m² (complète ou entamée) de surface de terrain de l'opération, déduction faite des surfaces de terrain des lots déjà bâtis et des voiries et espaces communs. Dans ces cas, le plan de composition d'ensemble (permis d'aménager valant lotissement) ou le projet architectural (permis de construire valant division parcellaire) devra préciser le nombre de logements par lot.
2. Pour les déclarations préalables valant division et ayant pour objet la construction de maisons individuelles, chaque lot non bâti devra avoir une surface maximum de terrain de 1000 m².
3. Dans les autres cas et uniquement pour les unités foncières non bâties, les constructions à usage de maison individuelle seront réalisées à hauteur de 1 logement par tranche de 1000 m² (complète ou entamée) d'unité foncière.

**En zone Uba et Ubb uniquement** les destinations de construction suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation afférente à chaque zone et d'avoir une densité minimale de logement correspondant à 1 logement par tranche de 600 m² de terrain (ce calcul est établi à l'échelle de la zone et non par parcelle) :

- ✓ Habitation (logements et hébergements) ;
- ✓ L'artisanat et les commerces de détail ;
- ✓ Restauration ;
- ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ✓ Les bureaux ;
- ✓ Les centres de congrès et d'exposition ;
- ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ Les entrepôts.

## **Ub/Uba/Ubb — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **Ub/Uba/Ubb — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les constructions respecteront un recul minimum :

- De 6 m par rapport à l'axe de la voie publique et à 4 m de l'emprise publique en cas d'absence de voie sans toutefois que l'implantation des constructions ne gêne le déneigement ou l'entretien des voies ;
- D'au moins la demi-hauteur du bâtiment qui doit être supérieure ou égale à 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière ( $H/2 > 3$  m).

Si les constructions limitrophes existantes sont implantées avec des reculs à l'alignement différent, l'implantation des nouvelles constructions pourra reprendre cet alignement préexistant.

Dans le cas de démolition/reconstruction, l'implantation préexistante de la construction pourra être maintenue si celle-ci n'engendre pas de danger pour la sécurité publique.

Les portails devront être implantés à 5,00 m en retrait de toutes voies confondues et des emprises publiques.

**En zone Uba et Ubb**, les constructions doivent s'implanter conformément aux principes des orientations d'aménagement et de programmation afférentes à chaque zone.

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

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 25 % de l'unité foncière. Dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, il est autorisé une emprise au sol de 30 % au lieu des 25 % autorisé pour les autres constructions.

#### **Hauteur maximale :**

Les hauteurs ne devront pas excéder 9 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

### **Volume des constructions :**

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le faîtage devra être parallèle à la façade la plus longue de la construction.

## **Ub/Uba/Ubb — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Les serres de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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

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

La surface de baies vitrées de chaque façade devra représenter moins de la moitié de la surface de la façade.

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

Les façades devront avoir un aspect maçonné comportant soit des pierres apparentes, soit un enduit fin taloché lisse dans des tons en harmonie avec les façades avoisinantes.

Le bois est autorisé sur au plus 1/3 de chaque façade de la construction.

À l'occasion de travaux de ravalement, le réseau de câbles circulant en façade devra être dissimulé.

Les abris de jardin sont autorisés et devront respecter les caractéristiques architecturales citées précédemment. Seuls les abris de moins de 12m<sup>2</sup> pourront être en bois dans leur intégralité.

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

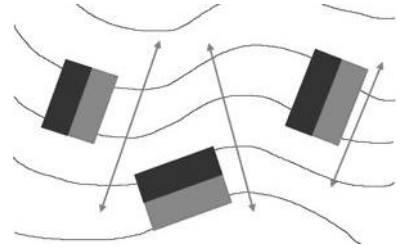
Les toitures seront composées d'au moins 2 pans d'inclinaison identique ainsi que d'au moins une croupe.

La pente de toiture sera comprise entre 50 % et 80 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que dans le cadre des extensions, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale. Dans ce cas la pente pourra être comprise entre 30 % et 80 %.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes au bâtiment principal et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dès lors que la topographie permet d'enterrer partiellement la construction. Les toitures terrasses seront soit accessibles et dans le cas contraire végétalisées.

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau de terrain ou aux voies de circulation.



Seules sont autorisées les baies vitrées intégrées à la pente du toit ou les lucarnes d'aspect traditionnel (plus haute que large)

Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoise, ou en mélèze.

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

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures, si elles existent, seront de faible importance : La partie minérale n'excédera pas 0,40 m (de préférence en pierres ou en harmonie avec la construction) pour une hauteur totale inférieure à 1.50 m. Les teintes vives sont proscrites.

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

Les panneaux solaires devront être de préférence en toiture et être posés en surimposition respectant la pente de toit de la construction.

## **Ub/Uba/Ubb — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

cf. Paragraphe 2.13 des dispositions générales.

Les systèmes bocagers existants devront être conservés.

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

## **Ub/Uba/Ubb — STATIONNEMENT**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m et 6 m de profondeur.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées dans le code de l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation** (logement et/ou hébergement) **neuves ou en cas de réhabilitation ou en cas de changement de destination**, il est exigé :

- ✓ une place de stationnement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ au moins deux places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis au-delà une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher consommés.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) existantes** il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher complète et entière créée.

**En cas de lotissement**, il est exigé des places visiteurs qui devront être accessibles depuis les espaces communs à raison d'une place par tranche de 2 lots entamés.

**Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 4 lits.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration**, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les autres constructions**, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

## SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Ub/Uba/Ubb — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Aux Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales s'ajoute une largeur minimale de 5,00 m pour les voies en double sens et de 3,5 m pour les voies en sens unique.

**Pour les zones Uba et Ubb**, l'implantation des voies devra respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation afférente à chaque zone.

### Ub/Uba/Ubb — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable

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

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

Il est rappelé que pour les secteurs possédant une station d'épuration qui n'est pas aux normes réglementaires à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction il est fait usage de l'article R151-34 1 °) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.** Un traitement individuel avant raccordement au réseau restera toutefois obligatoire tant que l'assainissement public (station d'épuration) ne sera pas complètement opérationnel.

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.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

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

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

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

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

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Ue

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

#### Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les destinations ou sous-destinations non listées aux articles « Destinations de constructions interdites » et « Destinations de constructions soumises à condition particulière » suivants, sont autorisées cela concerne notamment :

- ✓ L'artisanat et de commerces de détail ;
- ✓ Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ L'industrie ;
- ✓ L'entrepôt ;
- ✓ Le bureau ;
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics « : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ✓ Les commerces de gros.

#### Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- ✓ Exploitation agricole et forestière ;
- ✓ Restauration ;
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique ;
- ✓ Cinéma ;
- ✓ Centre de congrès et d'exposition ;
- ✓ Les hébergements.

## **Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

Les logements sont autorisés à condition d'être des logements de fonction indispensables aux activités admises dans la zone à condition d'être dans le volume du bâtiment d'activités et que la superficie du logement soit inférieure à la superficie dédiée à l'activité économique.

## **Ue — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **Ue — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à :

- au moins 4m de l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie ;
- au moins la demi-hauteur du bâtiment qui doit être supérieure ou égale à 3,00 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière ( $H/2 > 3$  m).

Les portails devront être implantés à 5,00 m en retrait de toutes voies confondues et des emprises publiques.

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

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 % de l'unité foncière.

### **Hauteur maximale :**

Les hauteurs ne devront pas excéder 12 m au faîtage.

Une tolérance de 0,50 m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas d'une reprise de la toiture ou des planchers.

### **Volume des constructions :**

Non réglementé

## **Ue — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

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

Les façades devront avoir un aspect pierre apparente, ou enduit fin taloché lisse dans des tons en harmonie avec les façades avoisinantes, ou en bois, ou en aspect métallique de couleur sombre.

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

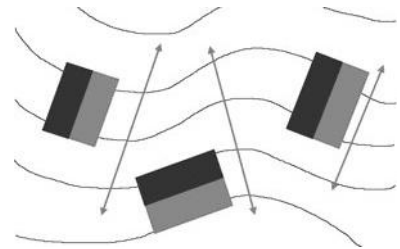
### **Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront composées d'au moins 2 pans d'inclinaison identique ainsi que d'au moins une croupe.

La pente de toiture sera comprise entre 30 % et 80 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que dans le cadre des extensions, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale.

Les constructions s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau de terrain ou aux voies de circulation.



Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoise, ou en mélèze.

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

### **Enseignes**

Les enseignes devront être limitées et uniformes. Seules sont autorisées les enseignes en bandeau. Elles s'implanteront soit en façade soit sur la toiture. La taille des enseignes ne pourra excéder 10 % de la façade commerciale ou de la toiture. Les enseignes sont autorisées sur les palissades de chantier de la date de déclaration d'ouverture du chantier et celle d'achèvement des travaux.

### **Caractéristiques des clôtures :**

La partie minérale des clôtures n'excédera pas 0,40 m (de préférence en pierres ou en harmonie avec la construction) pour une hauteur totale inférieure à 2,00 m. Les teintes vives sont proscrites. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale d'essence locale.

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

Les panneaux solaires devront être de préférence en toiture et être posés en surimposition respectant la pente de toit de la construction.

## **Ue – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYASGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Au Paragraphe 2.13 des dispositions générales s'ajoutent :

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

Le stockage des matériaux devra être peu visible depuis les voies et emprises publiques.

## **Ue — STATIONNEMENT**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m et 6 m de profondeur.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux) ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées dans le code de l'action sociale et des familles, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) neuves ou en cas de réhabilitation ou en cas de changement de destination**, il est exigé :

- ✓ une place de stationnement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;
- ✓ au moins deux places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ;

**Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) existantes** il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher complète et entière créée.

**Pour les constructions à usage de commerces de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration**, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les constructions à usage artisanal, d'entrepôt ou d'industrie** il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**Pour les autres constructions**, les places de stationnement doivent être réalisées en adéquation avec la destination du projet.

## SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Ue — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cf. Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales

### Ue — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable

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

#### Assainissement

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

##### Eaux usées

Il est rappelé que pour les secteurs possédant une station d'épuration qui n'est pas aux normes réglementaires à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction il est fait usage de l'article R151-34 1 °) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.** Un traitement individuel avant raccordement au réseau restera toutefois obligatoire tant que l'assainissement public (station d'épuration) ne sera pas complètement opérationnel.

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.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement

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

##### Eaux pluviales

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

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

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins et dans le respect du PPRn. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

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

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

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

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

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

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

## TITRE 3

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A/Ap/Av

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

#### A/Ap/Av — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Les destinations ou sous-destinations non listées aux articles « Destinations de constructions interdites » et « Destinations de constructions soumises à condition particulière » suivants, sont autorisées cela concerne notamment :

**Dans toutes les zones** sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques (réseaux, stationnement, cimetière, voiries).

**En zone A uniquement**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par des coopératives d'utilisation de matériels agricoles agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### A/Ap/Av — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- ✓ Exploitation forestière ;
- ✓ Commerce de gros ;
- ✓ Industrie ;
- ✓ Entrepôt ;
- ✓ Les habitations permanentes démontables ;
- ✓ Les centres de congrès et d'exposition ;
- ✓ Cinéma ;
- ✓ Commerce de détail ;
- ✓ Restauration ;
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique ;
- ✓ Les bureaux ;

- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- ✓ Habitation, y compris les habitations permanentes démontables sauf celles nécessaires à une exploitation agricole comme mentionnée dans l'article suivant.
- ✓ Les carrières.
- ✓ **En zone Ap et Av**, les destinations de constructions suivantes sont interdites :
- ✓ Les exploitations agricoles ;

## **A/Ap/Av - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

**Dans toutes les zones**, les bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés au règlement graphique, sont autorisés, dès lors que le changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

**Dans toutes les zones**, chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale, d'une extension ou d'une annexe limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors que cette construction ne remet pas en cause l'activité agricole.

**En zone A et Ap** sont autorisées les serres horticoles et maraîchères.

**En zone A sont autorisés sous conditions particulières :**

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à moins de 25m des bâtiments agricoles existants (distant de moins de 25m), afin de former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- La diversification de l'activité agricole sous la forme de transformation, point de vente à la ferme (activité commerciale dans le prolongement de l'activité agricole) et de gîtes/chambre d'hôtes à condition que ces derniers soient réalisés dans le volume de bâtiments existants.

**En zone Av**, seuls sont autorisés les cabanons de vignes dès lors que leur emprise au sol est inférieure à 4 m<sup>2</sup>.

## **A/Ap/Av — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A/Ap/Av — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les constructions doivent s'implanter à :

- au moins 50 m des zones U ;
- au moins 5 m de l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie ;
- au moins 25 m de l'alignement des routes départementales ;
- au moins 5 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Non réglementée

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

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

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

Non réglementé

## **A/Ap/Av — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Les serres de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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

Les façades seront exécutées majoritairement en bardage d'aspect bois, ou en bardage d'aspect acier laqué dans des teintes sombres ou en enduit dans des nuances de beiges et de gris.

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

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

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

Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires à la pente ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les toitures seront composées de deux pans d'inclinaison identique, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront être en appentis.

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 100 % pour les bâtiments agricoles. Les toitures en forme de serre et de dôme sont autorisées pour les bâtiments à usage agricole (horticole ou maraîchère uniquement).

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

Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoise, ou en mélèze.

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

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.50m Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

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

Les panneaux solaires devront être de préférence en toiture et être posés en surimposition respectant la pente de toit de la construction.

### **A/Ap/Av - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYASGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

cf. Paragraphe 2.13 des dispositions générales.)

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager de type bocage constitué d'arbuste en cépée d'essences locales plantées en quinconce (1/3 de persistants). Les végétaux employés devront être d'essence locale.

## **A/Ap/ / Av — STATIONNEMENT**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 m, une profondeur d'au moins 5 m et être assuré en dehors des voies publiques.

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

## **SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **A/Ap/Av — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

cf. Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales

### **A/Ap/Av — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

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

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

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que pour les secteurs possédant une station d'épuration qui n'est pas aux normes réglementaires à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction il est fait usage de l'article R151-34 1 °) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.** Un traitement individuel avant raccordement au réseau restera toutefois obligatoire tant que l'assainissement public (station d'épuration) ne sera pas complètement opérationnel.

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.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

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

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

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

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

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm

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

#### N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

Les destinations ou sous-destinations non listées aux articles « Destinations de constructions interdites » et « Destinations de constructions soumises à condition particulière » suivants, sont autorisées cela concerne notamment :

**Dans toutes les zones** sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques (réseaux, stationnement, cimetière, voiries).

**En zone N**, les activités pastorales et les exploitations forestières sont autorisées.

**En zone Ns** sont uniquement autorisés les équipements, aménagements et constructions nécessaires à la pratique du ski ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine skiable et à son enneigement de culture.

**En zone Ncap**, seules les constructions prévues par les arrêtés préfectoraux de protection des captages peuvent être autorisées.

**En zone Nd**, seul le dépôt de matériaux inertes est autorisé conformément aux autorisations accordées sur la zone.

#### N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- ✓ Les habitations sauf les exceptions mentionnées dans l'article des destinations de construction soumises à condition particulière ;
- ✓ Les exploitations forestières sauf en zone N ;
- ✓ Commerce de gros ;
- ✓ Industrie ;
- ✓ Entrepôt ;
- ✓ Les habitations permanentes démontables ;
- ✓ Les centres de congrès et d'exposition ;

- ✓ Cinéma ;
- ✓ commerce de détail ;
- ✓ restauration sauf en zone Nse ;
- ✓ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- ✓ hébergement hôtelier et touristique ;
- ✓ les bureaux ;
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- ✓ Les exploitations agricoles.

## **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE**

### **En zones N et Nm sont autorisées sous conditions particulières :**

- ✓ chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale, d'une extension ou d'une annexe limitée à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès lors que cette construction ne remet pas en cause l'activité agricole.
- ✓ les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée.
- ✓ les bâtiments susceptibles de changer de destination identifiés au règlement graphique, sont autorisés, dès lors que le changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**En zone Ncamp** seule sont autorisées les extensions des constructions liées à l'exploitation du camping et à son développement et après autorisation UTN si à la date d'approbation du PLU leur capacité d'accueil dépasse 20 emplacements.

**En zone Nse**, sont uniquement autorisées les constructions de la zone Ns et les activités économiques connexes liées (restauration d'altitude, accueil, loisirs). Ces constructions, reconstructions et extensions devront être inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (existant + extension).

**En zone Nlac** sont autorisés à condition d'être compatible ou en lien avec le caractère lacustre des lieux :

- ✓ Les bâtiments à usage pastoral ou forestier
- ✓ Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,

- ✓ Les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- ✓ Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée

## **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

### **Implantations des constructions :**

Les constructions doivent s'implanter à :

- au moins 5 m de l'alignement des voies ou des emprises publiques en cas d'absence de voie ;
- au moins 25m de l'alignement des routes départementales ;
- au moins 5 m des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Non réglementée sauf en zone Nse où elle est limitée à 300 m².

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage en zone Ns et à 9 m au faîtage pour les autres zones.

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

### **Volume des constructions :**

Non réglementé

## **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogation.

Les serres de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser par la composition générale des façades, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

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

Les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

**En zone Ns et Nse**, les façades seront exécutées majoritairement en bardage d'aspect bois, ou en bardage d'aspect acier laqué dans des teintes sombres ou en enduit dans des nuances de beiges et de gris.

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

Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires à la pente ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les toitures seront composées de deux pans d'inclinaison identique, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront être en appentis.

La pente des toitures sera comprise entre 50 % et 80 %.

Les toitures seront dans des teintes grises ou ardoise, ou en mélèze.

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

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

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

Les panneaux solaires devront être de préférence en toiture et être posés en surimposition respectant la pente de toit de la construction.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent la hauteur est limitée à 1.20m. Les clôtures seront réalisées sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'un double lisse horizontal doublé d'une haie libre d'essences locales.

## **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Cf. Paragraphe 2.13 des dispositions générales.)

**En zone Nm**, toutes les sources lumineuses extérieures sont interdites au sein de la zone.

## **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — STATIONNEMENT**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres, une profondeur d'au moins 5 m et être assuré en dehors des voies publiques.

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

## **SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

cf. Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales

### **N/ Ns/ Nse/ Nlac/ Ncamp/ Ncap/ Nd/ Nm — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**En zone Ncap**, la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite, hormis dans le cadre de travaux autorisés d'amélioration de la protection.

#### **Eau potable**

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

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

#### **Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

Il est rappelé que pour les secteurs possédant une station d'épuration qui n'est pas aux normes réglementaires à la date de dépôt de l'autorisation de raccordement de la construction il est fait usage de l'article R151-34 1 °) du code de l'urbanisme pour interdire toute construction dans l'attente de la mise aux normes du dispositif d'assainissement.

**Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte dès qu'il existe.** Un traitement individuel avant raccordement au réseau restera toutefois obligatoire tant que l'assainissement public (station d'épuration) ne sera pas complètement opérationnel.

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.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

#### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou

aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

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

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