

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE MONTGARDIN (05230)

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



4. REGLEMENT – 4.1 Pièce écrite

PLU initial approuvé le 11 octobre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 9 mars 2018

**Modification de droit commun n°1
approuvée le**

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – 14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
Tel / Fax : 04.92.46.51.80
Mail : contact @alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr



SOMMAIRE





Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	7
2.1. Adaptations mineures et techniques	11
2.2. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre	11
2.3. Implantation des constructions.....	11
2.4. Prévention aux risques naturels	11
2.5. Desserte par les réseaux :.....	11
2.6. L'assainissement	12
2.7. Défense incendie.....	12
2.8. Les clôtures.....	12
2.9. Antennes.....	12
2.10. Création d'accès sur la voie publique	12
2.11. Caractéristiques des voies nouvelles.....	13
2.12. Stationnement pour Personne à Mobilité Réduite (PMR) en cas de réhabilitation/mise aux normes d'accessibilité des Établissements Recevant du Public (ERP).....	13
2.13. Espaces libres et plantations	13
2.14. Prescriptions architecturales	13
2.15. Réciprocité avec les bâtiments agricoles	14
2.16. Les bâtiments remarquables à préserver.....	14
2.17. Zones non aedificandi.....	20
2.18. Protection écologique des zones humides	20
2.19. Les emplacements réservés.....	21
2.20. Ouvrages publics de transport d'électricité :.....	21
2.21. Autorisation de défrichement préalable	21
2.22. Changement de destination.....	21
2.23. Protection patrimoniale du parc du château.....	22
2.24. Maintien des espaces verts.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	29
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua/Uaa	31
Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES.....	31
Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	31
Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE	31
Ua/Uaa — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	31
Ua/Uaa — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	32



Ua/Uaa — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	32
Ua/Uaa – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	33
Ua/Uaa — STATIONNEMENT	33
Ua/Uaa — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	34
Ua/Uaa — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	34
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub/Uba.....	36
Ub/Uba — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	36
Ub/Uba — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	36
Ub/Uba — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE	36
Ub/Uba — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	36
Ub/Uba — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	37
Ub/Uba — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	38
Ub/Uba – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	38
Ub/Uba — STATIONNEMENT	38
Ub/Uba — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	39
Ub/Uba — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	39
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue.....	41
Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES.....	41
Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	41
Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE	41
Ue — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	41
Ue — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	42
Ue — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	43
Ue – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	43
Ue — STATIONNEMENT	43
Ue — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	44
Ue — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	47
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1/AU2/AU4	49
AU1/AU2/AU4 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	49
AU1/AU2/AU4 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	49
AU1/AU2/AU4 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE.....	49
AU1/AU2/AU4 — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	50



AU1/AU2/AU4 — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	50
AU1/AU2/AU4 — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	51
AU1/AU2/AU4 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	51
AU1/AU2/AU4 — STATIONNEMENT.....	52
AU1/AU2/AU4 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	52
AU1/AU2/AU4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	52
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU3.....	54
AU3 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	54
AU3 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	54
AU3 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE	54
AU3 — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	55
AU3 — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	55
AU3 — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	56
AU3 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	56
AU3 — STATIONNEMENT.....	57
AU3 — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	57
AU3 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A/AP	61
A/Ap — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	61
A/Ap — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	61
A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE.....	61
A/Ap — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	62
A/Ap — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	62
A/Ap — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	63
A/Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	64
A/Ap — STATIONNEMENT	64
A/Ap — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	64
A/Ap — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	64
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	69
N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES.....	69



N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	69
N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE	70
N – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	70
N — VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	70
N – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	71
N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	71
N – STATIONNEMENT	71
N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	72
N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	72



TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES





ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Montgardin couverte par le présent PLU est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées aux documents graphiques dits « plans de zonages ».

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
 - **La zone Ua** correspondant aux hameaux historiques : Les Massots, Les Viaux, les Magres. Elle comprend **une sous zone Uaa** correspondant au centre village de qualité architecturale patrimoniale
 - **La zone Ub** correspondant aux lotissements des Saruchet raccordés à un assainissement collectif.
 - **La zone Uba** correspondant aux extensions récentes du quartier du Saruchet avec un assainissement autonome des eaux usées.
 - **La zone Ue** correspondant à la zone artisanale du Saruchet.

- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. Ce sont des zones à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. L'ensemble de ces zones font l'objet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Il s'agit :
 - **AU1** : Zone d'urbanisation future située dans le quartier du Saruchet. L'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone. La zone est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1. L'assainissement y est non collectif, mais il peut être mutualisé sur la zone et avec la zone AU2.
 - **AU2** : Zone d'urbanisation future située dans le quartier du Saruchet sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2. L'assainissement y est non collectif, mais il peut être mutualisé sur la zone et avec la zone AU1.
 - **AU3** : Zone d'urbanisation future située au village sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3.
 - **AU4** : Zone d'urbanisation future située dans le quartier du Saruchet. L'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone ou sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4. L'assainissement y est non collectif, mais il peut être mutualisé sur la zone.



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

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

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 ;
- **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 bâtiments pouvant changer de destination** au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- **Des espaces verts à maintenir** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



ARTICLE 2 — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Adaptations mineures et techniques

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.

Adaptations techniques : Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, 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 dix ans suivant le sinistre.

2.3. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture, saillies et balcons ne dépassant pas 1 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 particuliers mentionnés dans le règlement propre à chaque zone et pour les constructions existantes bénéficiant déjà d'un survol.

2.4. Prévention aux 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 situées sur des zones urbaines. La réglementation sur les risques naturels applicables est celle du PPRn.

2.5. Desserte par les réseaux :

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



2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Les clôtures

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

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible.

Les haies vives faites d'essences locales dissimulant un grillage de protection sont recommandées.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les portails devront s'ouvrir à l'intérieur des propriétés.

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.

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.

En zone A et N, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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.

2.14. Prescriptions architecturales

Sous réserve de l'application des dispositions du règlement de la zone concernée ; les autorisations d'occuper le sol devront respecter les prescriptions ci-après :

1. Composition conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

2. Toitures :

Les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région : tuiles canal ou romanes ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaire.



3. Annexes :

Les annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

2.15. 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. »

2.16. 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 Montgardin a identifié 6 monuments ou bâtiments à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale.



N° PLU
B1

MONASTERE DE NOTRE DAME DE LA
RENCONTRE

N° parcelle : 438



DESCRIPTION :

Grande et longue construction dotée d'un aspect plutôt massif à l'image de l'architecture traditionnelle de la commune. Il est entouré d'un mur en pierre naturelle d'environ 2 m. La construction se compose d'une chapelle avec un clocher de type chapelle. Les façades de la construction sont enduites ou en pierres naturelles selon la partie du bâtiment que l'on regarde. Les ouvertures sont ordonnancées de manière régulière et les toitures sont à deux pans. Les fenêtres sont mises en valeur par un encadrement en pierres naturelles. Les matériaux de toitures sont des tuiles plates de couleur brique claire.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

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
B2

L'EGLISE SAINTE PELADE

N° parcelle : 238



DESCRIPTION :

L'église Saint-Pélade qui est à elle seule un élément important et un point d'appel dans le paysage de par son emplacement géographique en haut d'un éperon rocheux est remarquable. Elle contribue ainsi à enrichir l'identité patrimoniale de la commune.

Autrefois nommée "Saint Géraud", elle était la chapelle du château. Agrandie elle est depuis le XVIIIe siècle l'église paroissiale.

C'est un édifice en pierre naturelle qui domine la vallée de l'Avance. Elle a été entièrement restaurée en 1991. En 2008, le clocher a été consolidé et le support en bois des cloches, probablement d'origine, remplacé. La toiture est en tuile et le clocher en bac acier orné de plusieurs rangs de génoises traditionnelles. Cette construction est imposante et affiche une hauteur d'environ 12 à 15 m.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

Cette église appartient au monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux). Il est important de la préserver en tant d'élément identitaire et structurant du paysage communal.



N° PLU
B3

LE CHATEAU

N° parcelle : 232



DESCRIPTION :

Il date du XIV^e siècle. La famille Rambaud le conserve jusqu'en 1649 date à laquelle il cède la seigneurie aux Aiguebelle.

Le château est restauré et aménagé depuis trente ans, possède encore deux tours rondes dont une entière et une dont il ne reste que le premier étage et un mur. De nombreux pans de murs sont d'origine. En 2007, 90 % environ du bâtiment était habitable et habité.

C'est un édifice massif en pierre naturelle, d'une hauteur d'environ 12 à 15 m. Les ouvertures sont ordonnancées de façon régulière.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

Ce château appartient au monument culturel et historique de la commune à préserver dans ses caractéristiques architecturales historiques (façades, toitures, volumes et matériaux) comme cela a été entrepris par son propriétaire actuel.



N° PLU
B4

LA MAIRIE ET SON LAVOIR

N° parcelle : 186



DESCRIPTION :

Construction massive, ce bâtiment est à l'image de l'architecture traditionnelle de la commune. Il se divise en plusieurs parties. L'ossature de la construction est en bois et est mise en valeur par touche sur le bâtiment. La partie basse du bâtiment est ponctuée d'arches traditionnelles. Les façades sont enduites, en pierres naturelles et en bardage bois. Les menuiseries sont en bois dans des tons naturels.

La toiture du bâtiment est en tuile de tonalité grise et les ouvertures sont ordonnancées de manière régulière. C'est une toiture à deux ou quatre pans selon la partie du bâtiment observé.

Le lavoir doit dater du milieu du XIXe siècle. Il compte trois bacs reliés entre eux. Le premier, le plus proche, permettait de remplir des seaux. Le second permettait de rincer le linge alors que le dernier bac, muni d'un plan incliné, était utilisé pour laver le linge. Ce genre de construction est très fréquent dans les Alpes du Sud.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

Les éléments qui doivent notamment être préservés sont : l'ordonnancement des ouvertures, les arches et l'aspect des façades (menuiseries en bois). Toute rénovation supplémentaire du bâtiment devra se faire dans le respect des aspects historiques de la construction.



N° PLU
B5

L'ECOLE

N° parcelle : 1541



DESCRIPTION :

Construction longue et massive en forme de « U » comme les anciens corps de ferme. La hauteur de la construction est de l'ordre des 10 m.

Les façades sont enduite ou en pierre naturelle restaurée. Les ouvertures sont ordonnancées de façon régulière. L'ossature est en bois et apparaît par endroit ce qui donne une certaine dynamique au bâtiment.

Les toitures sont à deux pans, en tuile plate de couleur brique claire.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

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



N° PLU
B6

FERME TRADITIONNELLE

N° parcelle : 797



DESCRIPTION :

Ancien corps de ferme entièrement rénové, ce bâtiment est massif à l'image de l'architecture traditionnelle de la commune.

Il se compose d'un gros bâtiment central entouré par de multiples petits bâtiment en pierre naturelle, bardage bois et toiture en tuile de couleur brique foncé. Les façades sont enduites avec un enduit lissé de couleur crème. Le bâtiment affiche une hauteur d'environ 10 m.

Les ouvertures sont ordonnancées de façon régulière. L'ensemble des menuiseries sont en bois de couleur naturelle foncée. La toiture est à deux pans ou quatre pans pour le bâtiment principal.

Son emplacement au cœur des champs dans un écrin de verdure valorise ce bâtiment de caractère.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

Ancien corps de ferme rénové à préserver. Les éléments qui doivent notamment être préservées sont : l'ordonnancement des ouvertures, les façades en pierres naturelles (menuiseries en bois). La rénovation du bâtiment devra se faire dans le respect des aspects historiques de la construction.

2.17. Zones non aedificandi

Les zones non aedificandi correspondent à 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.

2.18. Protection écologique des zones humides

En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, dans les secteurs de protection écologiques des zones humides seules les constructions liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques naturels sont autorisées.



2.19. Les emplacements réservés

En application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ont été définis conformément à la liste ci-dessous :

N°	DESTINATION	DESTINATAIRE	SUPERFICIE
ER1	Extension du cimetière	Commune de Montgardin	203 m ²

2.20. Ouvrages publics de transport d'électricité :

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

De plus, les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Électricité».

2.21. Autorisation de défrichement préalable

- **Article L.425-6** : Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

- **Article L.315-6 relatif aux opérations d'aménagement** : Ainsi qu'il est dit à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative nécessite également l'obtention préalable de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

2.22. Changement 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. »

Un bâtiment a été identifié comme pouvant changer de destination :



N° PLU
C1

LIEU-DIT LA MONTGARDINE

N° parcelle : 797



DESCRIPTION :

Situé dans le lieu-dit de la Montgardine, ce corps de ferme est massif à l'image de l'architecture traditionnelle de la commune.

Il se compose d'un gros bâtiment accompagné d'une cours à l'image des corps de ferme traditionnel de la région. Les façades sont enduites avec un enduit lissé de couleur beige clair. Le bâtiment affiche une hauteur d'environ 10 m.

Les ouvertures sont ordonnancées de façon régulière. L'ensemble des menuiseries sont en bois de couleur naturelle. La toiture est à deux pans en tête de croupe pour le bâtiment principal, en tuile mécanique.

RECOMMANDATION ET JUSTIFICATION :

Le changement de destination est autorisé dans le volume bâti existant en préservant les caractéristiques architecturales du bâtiment (proportion de bois, forme générale du bâti, enduits...).

2.23. Protection patrimoniale du parc du château

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, une partie du parc du château est protégée pour éviter toute nouvelle construction sur cette emprise.

2.24. Maintien des espaces verts

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les espaces verts identifiés au plan de zonage doivent être maintenus. Aucune construction n'y est autorisée.



ARTICLE 3 — DÉFINITIONS

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

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

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

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

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

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



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

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

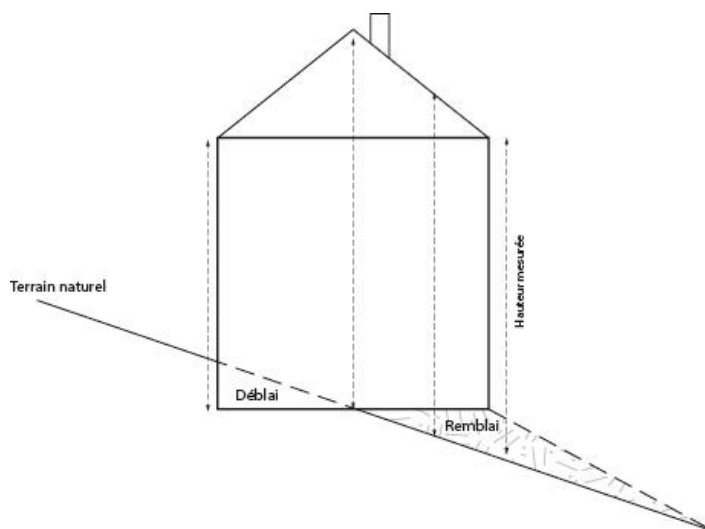
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Extensions : Il s'agit d'aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

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

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 exclues). 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 ;





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

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectifs 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'État, 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 accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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





TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua/Uaa

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

Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière
- Commerce de gros
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôts
- Installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article disposant les « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE »

Ua/Uaa — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage agricole à condition que d'être liée aux exploitations agricoles existantes.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détails à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, les habitations et les activités susceptibles d' être affectées par lesdites installations et permettre d' éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.



Ua/Uaa — MIXITÉ 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 peuvent s'implanter librement sauf en zone Uaa ou au moins l'une des façades devra s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 11 m au faîtage sauf en cas de démolition/reconstruction. Dans ce cas, la hauteur pourra être celle de la construction préexistante y compris si elle dépasse 11 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 sauf en zone Uaa où les constructions devront avoir des volumes similaires aux constructions existantes.

Ua/Uaa — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

D'une façon générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Caractéristiques des clôtures :

cf. dispositions générales.

Insertion et qualité environnementale des constructions



Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

En zone Uaa uniquement les dispositions suivantes s'appliquent :

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades seront enduites dans une couleur neutre rappelant l'aspect traditionnel des maisons du village.

Les abris de jardin de moins de 12 m² — sont autorisés en bois dans leur intégralité.

Les menuiseries seront d'aspects traditionnels ;

Caractéristiques architecturales des toitures :

Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau ou à la rue.

Les toitures seront à deux pans principaux avec une croupe obligatoire.

La pente des pans principaux doit être uniforme. La pente sera comprise entre 50 % et 100 %.

Ua/Uaa – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYASGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Ua/Uaa — STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

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 5 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 mentionnés 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), il est exigé deux places par logement.

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 et d'artisanat il est exigé 2 places de stationnement minimum et une place de stationnement supplémentaire par tranche de



50 m² de surface de plancher entamée dès lors que la construction dépasse le seuil de 100 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des deux roues :

Non réglementé

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

Eaux usées

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'eaux usées.

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 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub/Uba

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

Ub/Uba — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

Ub/Uba — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière et agricole
- Artisanat et commerces de détails ;
- Commerce de gros
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article disposant les « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE »

Ub/Uba — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, les habitations et les activités susceptibles d' être affectées par lesdites installations et permettre d' éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.

Ub/Uba — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé



SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ub/Uba — 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 :

Alignement : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques. Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Vis-à-vis de la voirie interne d'une opération d'urbanisme nouvelle, groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation.
- Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.
- Pour les stations-service et les bâtiments qui leur sont liés.

Limites séparatives : Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent être implantées en limite à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².

Les dispositions des paragraphes ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles regroupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière. L'emprise au sol est portée à 30 % de l'unité foncière en cas de construction à très haute performance énergétique.

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 11 m au faîtage sauf en cas de démolition/reconstruction. Dans ce cas, la hauteur pourra être celle de la construction préexistante y compris si elle dépasse 11 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



Ub/Uba — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Caractéristiques architecturales des façades :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des toitures :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques des clôtures :

cf. dispositions générales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Ub/Uba – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces verts devront représenter au moins 40 % de l'unité foncière.

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

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Ub/Uba — STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

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 5 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 mentionnés 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) il est exigé deux places par logement.



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 et d'artisanat il est exigé 2 places de stationnement minimum et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée dès lors que la construction dépasse le seuil de 100 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des deux roues :

Non réglementé

SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ub/Uba — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Aux Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales s'ajoutent :

Accès :

Le portail d'accès à la propriété devra être implanté à 5,00 m en retrait de l'alignement.

Voirie :

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de 5,00 m. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de 3.5 m.

Ub/Uba — 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

Eaux usées

En zone Ub, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'assainissement collectif.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut 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'eaux usées.

En secteur Uba, toutes les constructions devront être dotées d'un équipement autonome de traitement des eaux usées. Cet équipement devra être conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur adopté par la commune et il devra comporter toutes dispositions pour le contrôle de son fonctionnement exécuté par la commune, les services ou toute personne ou société agréée par elle pour y procéder.

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

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 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

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

Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Cinéma
- Exploitation agricole
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Artisanat et commerces de détails
- Installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article disposant les « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE »

Ue — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités admises (locaux à usage de logements de fonction) **dans une limite de 10 % de la surface de plancher de l'activité**
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, les habitations et les activités susceptibles d'être affectées par lesdites installations et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.

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 :

Alignement : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies publiques. Cette distance est portée à :

- 15 m au moins de l'axe des routes départementales ;
- 75 m de l'axe de la RN94 ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Vis-à-vis de la voirie interne d'une opération d'urbanisme nouvelle, groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation.
- Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.
- Pour les stations-service et les bâtiments qui leur sont liés.

Limites séparatives : Les constructions doivent s'implanter à 5 m des limites séparatives sauf pour les annexes qui peuvent être implantées en limite à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².

Les dispositions des paragraphes ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles regroupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable

Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 12 m au faîtage sauf en cas de démolition/reconstruction. Dans ce cas la hauteur pourra être celle de la construction préexistante y compris si elle dépasse 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

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

Caractéristiques architecturales des façades :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des toitures :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques des clôtures :

cf. dispositions générales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les limites de propriétés le long de la RN94 doivent être traitées paysagèrement.

Les espaces verts doivent représenter 20% de l'unité foncière.

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

Les installations, travaux divers, citernes non enterrées, lieux de stockage et de traitements des déchets, doivent être masquées par des rideaux de végétation.

Ue — STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

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 et 5 m de profondeur.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et/ou hébergement) il est exigé deux places par logement.

Pour les constructions à caractère économique il est exigé 2 places de stationnement minimum et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée dès lors que la construction dépasse le seuil de 100 m² de surface de plancher.



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

Stationnement des deux roues :

Non réglementé

SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ue — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Aux Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales s'ajoutent :

Accès :

Le portail d'accès à la propriété devra être implanté à 5,00 m en retrait de l'alignement.

Voirie :

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de 5,00 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de 3,5 mètres.

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'assainissement collectif.

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut 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'eaux usées.

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



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 À URBANISER





CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU1/AU2/AU4

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

AU1/AU2/AU4 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

AU1/AU2/AU4 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière et agricole
- Commerce de gros
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Artisanat et commerces de détails ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article disposant les « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE »

AU1/AU2/AU4 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation propre à chaque zone :

- ✓ Les habitations ;
- ✓ Restauration à condition d'être liée à une construction à usage d'habitation et être minoritaire en surface de plancher construite ;
- ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques, à condition d'être lié à une construction à usage d'habitation et être minoritaire en surface de plancher construite ;
- 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 à condition d'être liée à une construction à usage d'habitation et être minoritaire en surface de plancher construite ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation et être minoritaire en surface de plancher construite ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, les habitations et les activités susceptibles d'être affectées par lesdites installations et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.

AU1/AU2/AU4 — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les zones AU1 et AU2 il est imposé un minimum de 20 % de logements intermédiaires au sens du code de la construction (article L302.16 du code de la construction).

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AU1/AU2/AU4 — 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 :

Lorsqu'ils existent, les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation propre à chaque zone, et respecter au minimum un recul de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer et des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².

Emprise au sol maximale :



L'emprise au sol est limitée à 25 % de l'unité foncière. L'emprise au sol est portée à 30 % de l'unité foncière en cas de construction à très haute performance énergétique.

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 11 m au faîtage sauf en cas de démolition/reconstruction. Dans ce cas la hauteur pourra être celle de la construction préexistante y compris si elle dépasse 11 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

AU1/AU2/AU4 — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Caractéristiques architecturales des façades :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des toitures :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques des clôtures :

cf. dispositions générales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

AU1/AU2/AU4 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces verts devront représenter au moins 40 % de l'unité foncière et pourront être mutualisés à l'échelle de la zone.

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

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.



AU1/AU2/AU4 — STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules :

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 et 5 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 mentionnés 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), il est exigé deux places par logement.

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 et d'artisanat il est exigé 2 places de stationnement minimum et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée dès lors que la construction dépasse le seuil de 100 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des deux roues :

Non réglementé

SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AU1/AU2/AU4 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie :

Les accès et voirie devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation propre à chaque zone.

AU1/AU2/AU4 — 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

Eaux usées

Toutes les constructions devront être dotées d'un équipement autonome de traitement des eaux usées. Cet équipement devra être conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur adopté par la commune et il devra comporter toutes dispositions pour le contrôle de son fonctionnement exécuté par la commune, les services ou toute personne ou société agréée par elle pour y procéder. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome devra être précisées afin d'assurer une évacuation efficace des effluents par le sol et éviter tout rejet et débordement en rivières ou fossés.

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

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 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU3

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

AU3 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

AU3 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone AU3 :

- Exploitation agricole et forestière
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition
- Installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article disposant les « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE »

AU3 — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3 :

- Habitation ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;



- Bureau ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, les habitations et les activités susceptibles d'être affectées par lesdites installations et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.

AU3 — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AU3 — 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 une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies publiques.

Les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement des voies publiques ou privées.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à au moins 3 m des limites séparatives.

Toutefois, les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher soit limitée à 25 m².

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 150 m² sur une même parcelle.

Hauteur maximale :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Par sol existant, il faut considérer :



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

La hauteur ne doit pas excéder au moins 6 m à l'égout sur la façade aval tout en ayant une hauteur au faîtage inférieure à 11 m.

Volume des constructions :

Sans objet

AU3 — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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 traditionnelle dominante du secteur.

Les façades des constructions restaurer présenteront un aspect en pierres de pays apparentes ou en enduit aux tonalités neutres et de couleur claire et pourront mêler à leur structure un bardage d'aspect bois.

Les menuiseries seront obligatoirement réalisées en matériaux d'aspect traditionnel bois. Les balcons seront obligatoirement réalisés en aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les faîtages seront essentiellement parallèles aux courbes de niveau.

La pente des pans principaux doit être uniforme avec une pente comprise entre 50 % et 100 %. Les matériaux de couverture devront présenter préférentiellement un aspect tuile dans des tonalités grises en harmonie avec les constructions existantes.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 m.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

AU3 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction devront représenter 25 % des terrains.



AU3 — STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée :

Au moins une des places de stationnement sera réalisée sous la forme d'un garage.

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 5 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 mentionnés 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) il est exigé deux places par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration et d'artisanat il est exigé 2 places de stationnement minimum et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée dès lors que la construction dépasse le seuil de 100 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des deux roues :

Non réglementé

SECTION 3 — ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AU3 — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès :

cf. dispositions générales

Voirie :

Les principes ainsi que la largeur des voies à créer sont précisés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

AU3 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les principes de raccordement aux différents réseaux suivants sont précisés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3 relative à la zone.



Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée, au frais du pétitionnaire, au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Chaque construction devra obligatoirement raccorder aux frais du pétitionnaire, son évacuation des eaux usées, au réseau communal d'assainissement et à la station de traitement existante ou à créer.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement.

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

Eaux pluviales

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

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

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 AGRICOLES





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A/AP

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

A/Ap — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

A/Ap — DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

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

En zone Ap, les constructions liées à une exploitation agricole sont interdites.

A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

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.

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 de 30 % de la surface de plancher existante sans dépasser de plus de 50 m² de surface de plancher la surface de plancher initiale, dès lors que cette construction ne remet pas en cause l'activité agricole. Les abris de jardins, d'une superficie limitée à 10 m² situé sur une unité foncière non déjà bâti.

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 compatible 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 proximité immédiate du bâtiment agricole et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 250 m² 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. L'activité touristique doit avoir pour support l'exploitation agricole et ne représenter qu'un revenu complémentaire à cette exploitation.

A/Ap — MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A/Ap — 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 et AU ;
- au moins égale à 10 m de l'axe des voies publiques. Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des routes départementales. En ce qui concerne la R.N. 94, la distance légale de 75 m doit être respectée sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'alignement préexistant pourra être prolongé.

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol maximale :

Autres constructions : non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 3 m pour les abris de jardin et 11 m au faîtage pour l'habitat.

Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue y compris si elle est supérieure à 11 m au faîtage.

Volume des constructions :

Non réglementé

A/Ap — QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Caractéristiques architecturales des façades :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des toitures :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques des clôtures :

cf. dispositions générales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.



A/Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

cf. Paragraphe 2.13 des dispositions générales.

Sont interdits : Les carrières, les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services.

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 — 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 — DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cf. Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales

A/Ap — 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

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'eaux usées.

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 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES





REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

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

N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les habitations nouvelles ;
- Installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article disposant les « DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRE »



N - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les destinations de constructions suivantes 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 de 30 % de la surface de plancher existante sans dépasser de plus de 50 m² de surface de plancher la surface de plancher initiale, dès lors que cette construction ne remet pas en cause l'activité agricole.
- Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques (réseaux, stationnement, cimetière, voiries) et les équipements et services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée sont autorisés, 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 installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, les habitations et les activités susceptibles d'être affectées par lesdites installations et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.

N – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N — 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 égale à 10 m de l'axe des voies publiques. Cette distance est portée à 15 m au moins de l'axe des routes départementales. En ce qui concerne la R.N. 94, la distance légale de 75 mètres doit être respectée.

Dans le cas d'extension de construction existante, l'alignement préexistant pourra être prolongé.

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.



Emprise au sol maximale :

Autres constructions : non réglementé.

Hauteur maximale :

La hauteur ne doit pas excéder 3 m pour les abris de jardin et 11 m au faîtage pour l'habitat.

Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

En cas de démolition/reconstruction, la hauteur préexistante pourra être maintenue y compris si elle est supérieure à 11 m au faîtage.

Volume des constructions :

Non réglementé

N – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Caractéristiques architecturales des façades :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques architecturales des toitures :

cf. dispositions générales.

Caractéristiques des clôtures :

cf. dispositions générales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

N – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

cf. Paragraphe 2.13 des dispositions générales.

N – 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

N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie :

cf. Articles 2.10 et 2.11 des dispositions générales

N - 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

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'eaux usées.

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.