

# REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement



**PLU arrêté le : 31 juillet 2024**

**PLU approuvé le : 8 juillet 2025**

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

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

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1. Règlement écrit



**PLU arrêté le : 31 juillet 2024**

**PLU approuvé le : 8 juillet 2025**

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

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



# SOMMAIRE

<b>Sommaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Titre 1 – dispositions générales .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 1 – champ d'application territorial du plan .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 2 – division du territoire en zones .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 3 – dispositions applicables à l'ensemble des zones .....</b>	<b>10</b>
3.1. Adaptations mineures .....	10
3.2. Adaptations techniques.....	10
3.3. Les constructions durables .....	10
3.4. Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment) .....	11
3.5. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre ..	12
3.6. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions .....	12
3.7. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels .....	13
3.8. Implantation des constructions .....	13
3.9. Desserte par les réseaux.....	14
3.10. Ruines.....	17
3.11. Gestion des substances toxiques ou dangereuses .....	17
3.12. Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication .....	18
3.13. Installations, travaux divers et citernes non enterrées .....	18
3.14. Ouvrages divers.....	18
3.15. Les clôtures.....	19
3.16. Création d'accès sur la voie publique .....	20
3.17. CARACTÉRISTIQUES des voies ouvertes à la circulation .....	20
3.18. Stationnement .....	21
3.19. Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative .....	22
3.20. Prévention de la prolifération de l'ambrosie .....	22
3.21. Lutte anti-vectorielle .....	22
3.22. Reculs par rapport aux cours d'eau .....	23
<b>Article 4 – les prescriptions graphiques du règlement .....</b>	<b>25</b>
<b>Article 5 – autres informations.....</b>	<b>66</b>
<b>Article 6 – définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU) .....</b>	<b>69</b>
<b>Article 7 – destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU .....</b>	<b>82</b>
<b>Titre 2 – dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>	<b>91</b>
<b>Dispositions applicables à la zone Ua .....</b>	<b>92</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>92</b>



Article Ua 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	92
Article Ua 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	92
Article Ua 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	93
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> .....	<b>93</b>
Article Ua 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions.....	93
Article Ua 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	95
Article Ua 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions .....	102
Article Ua 2.4. – Stationnement .....	103
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>104</b>
Article Ua 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées.....	104
Article Ua 3.2. – Desserte par les réseaux .....	105
<b>Dispositions applicables à la zone Ub .....</b>	<b>107</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>107</b>
Article Ub 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	107
Article Ub 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	107
Article Ub 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	108
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b> .....	<b>109</b>
Article Ub 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions.....	109
Article Ub 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....	111
Article Ub 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	117
Article Ub 2.4. – Stationnement .....	117
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>118</b>
Article Ub 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées.....	118
Article Ub 3.2. – Desserte par les réseaux .....	119
<b>Dispositions applicables à la zone Uc .....</b>	<b>121</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>121</b>
Article Uc 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	121
Article Uc 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	121

Article Uc 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	122
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>122</b>
Article Uc 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	122
Article Uc 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....	124
Article Uc 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	131
Article Uc 2.4. – Stationnement .....	132
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>133</b>
Article Uc 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	133
Article Uc 3.2. – Desserte par les réseaux .....	134
<b>Dispositions applicables à la zone Ut .....</b>	<b>136</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>136</b>
Article Ut 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	136
Article Ut 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	136
Article Ut 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	137
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>137</b>
Article Ut 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	137
Article Ut 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ....	139
Article Ut 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	146
Article Ut 2.4. – Stationnement.....	146
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>147</b>
Article Ut 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	147
Article Ut 3.2. – Desserte par les réseaux .....	148
<b>Titre 3 – dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>	<b>150</b>
<b>Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>151</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>151</b>
Article A 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	151
Article A 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	151
Article A 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	152
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<b>155</b>

Article A 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	155
Article A 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	157
Article A 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	166
Article A 2.4. – Stationnement .....	166
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>168</b>
Article A 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	168
Article A 3.2. – Desserte par les réseaux .....	168
<b>Titre 4 – dispositions applicables aux zones naturelles .....</b>	<b>170</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>171</b>
<b>Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....</b>	<b>171</b>
Article N 1.1. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés .....	171
Article N 1.2. – Destination, sous-destination, construction, activités, usages et affectations des sols interdits .....	171
Article N 1.3. – Destination, sous-destination, constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées sous conditions.....	172
<b>Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....</b>	<b>175</b>
Article N 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions .....	175
Article N 2.2. – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	177
Article N 2.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions.....	187
Article N 2.4. – Stationnement .....	187
<b>Section 3 – équipements et réseaux.....</b>	<b>187</b>
Article N 3.1. – Desserte par les voies publiques ou privées .....	187
Article N 3.2. – Desserte par les réseaux .....	188

# **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**



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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Vassieux-en-Vercors.

Il est accompagné de plans au :

- 1/ 11 000<sup>ème</sup> pour le plan général,
- 1/ 7 000<sup>ème</sup> pour les plans de secteurs,
- 1/ 1 500<sup>ème</sup> pour le plan du village.

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

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

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

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

- **La zone Ua**, correspond à la zone du centre ancien du village de Vassieux-en-Vercors,
- **La zone Ub**, correspond à l'hôtel du village de Vassieux-en-Vercors,
- **La zone Uc**, correspond aux zones pavillonnaires, en extension du village,
- **La zone Ut**, est une zone dédiée à l'hébergement touristique de grande ampleur.

### **Le titre III s'applique aux zones agricoles A**

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

La **zone A** de Vassieux-en-Vercors comprend :

- Le **secteur Ata**, qui correspond à une zone à vocation agro-touristique : activité « nature » (randonnées avec chiens, chevaux, ânes, etc...) avec hébergement et autorisant le changement de destination des bâtiments actuels repérés sur le règlement graphique, vers les destinations d'habitation et de commerce et activités de service.
- Le **secteur Ata1**, qui correspond à une zone à vocation d'hébergement touristique existante pouvant être confortée.
- Le **secteur Ata 2**, qui correspond à une zone à vocation d'hébergement touristique
- Le **secteur As**, qui correspond aux secteurs agricoles de pâtures du plateau présentant une sensibilité au plan paysager et/ou écologique.

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

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

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

- De l'existence d'une exploitation forestière,
- De leur caractère d'espaces naturels,
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La **zone N** de Vassieux-en-Vercors comprend :

- Un **secteur Nc**, correspond au secteur à vocation culturelle et historique (musée, Mémorial, Nécropole) ;
- Un **secteur Ne**, à dominante d'équipements collectifs légers de plein air ;
- Un **secteur Ng**, à vocation d'hébergement touristique de groupes et autorisant le changement de destination des bâtiments actuels repérés sur le règlement graphique, vers les destinations d'habitation et de commerce et activité de services.
- Un **secteur Ngf**, à vocation d'hébergement touristique de groupes et hébergements touristiques sous forme d'habitats insolites.
- Un **secteur Nt**, à vocation touristique de camping.
- Un **secteur Nta**, qui correspond à une zone à vocation d'hébergement touristique.

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

- **Des secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation,**
- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- **Des protections du patrimoine bâti,**
- **Des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination,**
- **Des protections environnementales** où aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur de ce patrimoine,
- **Des alignements obligatoires,**
- **Des préservations de linéaires commerciaux.**

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

### **3.1. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

### **3.2. ADAPTATIONS TECHNIQUES**

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

### **3.3. LES CONSTRUCTIONS DURABLES**

*« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] »* (article L111-16 du code de l'urbanisme).

*« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

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

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

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

*4° Les pompes à chaleur ;*

*5° Les brise-soleils. »* (article R111-23 du code de l'urbanisme).

### Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. » (article L111-17 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

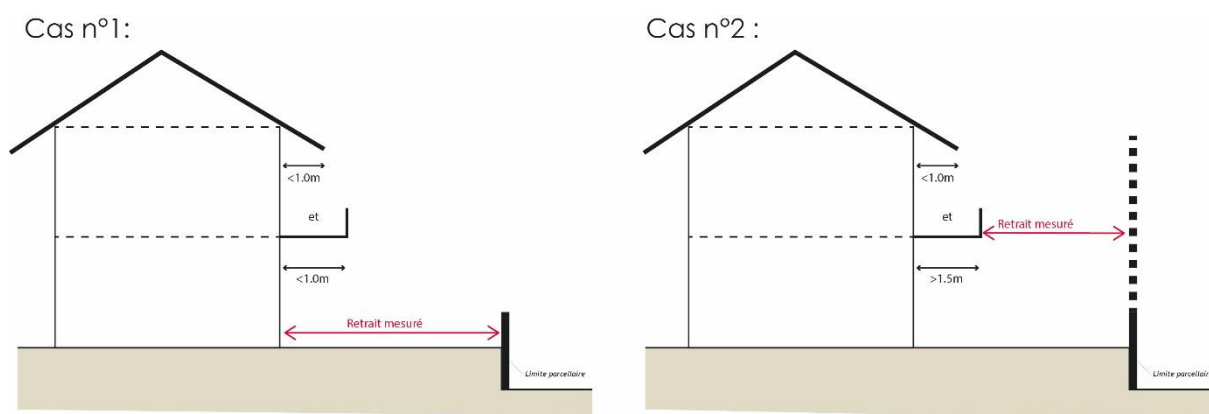
Les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées ayant une destination interdite par le règlement de la zone demeurent autorisés dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites).

### 3.7. PRELEVEMENT DE MATERIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

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

### 3.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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



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

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

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

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

Les constructions devront observer un recul minimum de 6.00 m depuis l'axe des routes départementales, sauf pour les constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dont les extensions pourront reprendre l'alignement existant.

Pour les routes départementales 76, 178 et 615, les marges de reculs à respecter sont les suivantes :

Catégorie	RD	Largeurs Plates-formes	Marges de recul habitations	Marges de reculs autres
4ème catégorie	RD 76, RD 178	9,00 m	15 m	10 m
5ème catégorie	RD 615	9,00 m	15 m	10 m

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

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

### 3.9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

#### Alimentation en eau potable

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

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toutefois, en zone agricole (A) et naturelle (N) uniquement, à défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particuliers sont admis en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

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

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

Les eaux usées et pluviales des nouvelles constructions doivent être séparées.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans le milieu naturel, les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

#### En zonage d'assainissement collectif :

Le réseau public d'assainissement collectif est de type séparatif, les eaux usées et les eaux pluviales doivent donc être séparées et gérées de manière distincte.

##### - Eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent obligatoirement être raccordées au réseau public des eaux usées conformément à l'article L1331-1 et suivants du code de la santé publique et au règlement d'assainissement collectif en vigueur.

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

Tout nouveau raccordement au réseau public doit faire l'objet d'une demande au service d'assainissement collectif. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques vers les réseaux d'assainissement collectif doivent faire l'objet, au préalable, d'une autorisation de déversement conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. Les rejets des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées sont interdits en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique.

##### - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle (infiltration dans le sol), lorsque la configuration du terrain et celle de l'aménagement projeté le permettent.

En cas d'impossibilité, un rejet au réseau public d'eaux pluviales existant, est envisageable sous réserve d'une validation par les services techniques communaux.

Le raccordement d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées strictes est interdit.

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

##### - Eaux usées :

La zone n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif (autonome) adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné, à la nature du milieu récepteur et aux réglementations en vigueur.

##### - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle (infiltration dans le sol) lorsque la configuration du terrain et celle de l'aménagement projeté le permettent. En cas d'impossibilité, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur, selon l'avis du service compétent.

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

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

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

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



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

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

### Ouvrages de transport d'électricité

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

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

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

### Antennes

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

### L'éclairage extérieur

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

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

### Défense incendie

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

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

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

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

### Réseau de chaleur :

Les bâtiments neufs ou renouvelant leur installation de chauffage au-dessus des puissances indiquées ci-dessous doivent être raccordés au réseau de chaleur dès lors qu'ils sont situés dans le périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chauffage urbain classé. Sont concernés par l'obligation de raccordement au chauffage urbain :

- o tout bâtiment neuf dont les besoins de chauffage sont supérieurs à une puissance de 30 kW ;
- o tout bâtiment renouvelant son installation de chauffage au-dessus d'une puissance de 30 kW.

Des dérogations peuvent être sollicitées dans les cas suivants uniquement :

- besoins de chaleur ou de froid incompatibles avec les caractéristiques techniques du réseau ;
- installation qui ne peut être alimentée par le réseau dans les délais nécessaires ;
- solution mise en œuvre alimentée par des énergies renouvelables et de récupération à un taux supérieur à celui du réseau classé ;
- coût manifestement disproportionné pour le raccordement et l'utilisation du réseau.

Le pétitionnaire doit se rapprocher des services compétents. Il lui est recommandé, même en l'absence d'obligation légale, d'étudier la possibilité du raccordement de sa construction au réseau de chaleur existant.

### 3.10. RUINES

Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

### 3.11. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES

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

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

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

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

### **3.12. EQUIPEMENTS LIES AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET/OU A LA COMMUNICATION**

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 (notamment pour les constructions existantes), ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les compteurs électriques ou d'eau sont installés dans le volume des constructions ou encastrés dans une niche fermée, sauf impossibilité technique, notamment pour les constructions existantes. A défaut de constructions ou de clôture ils devront être implantés en limite de propriété de façon à être intégré dans une future clôture ou construction.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, et sauf impossibilité technique dûment justifiée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain. A défaut, en partie aérienne, ils suivent les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

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.

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

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

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

### **3.14. OUVRAGES DIVERS**

#### **Murs de soutènement**

Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique. Les restanques peuvent être autorisées lorsqu'elles ont pour vocation de créer des plages de piscine, des terrains de pétanque, des jardins potagers ou des accès aux différentes constructions existantes.

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

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également

être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;

- Devront présenter une hauteur maximale de 0.50 m côté aval. Uniquement en cas de nécessités techniques (ce qui devra être démontré), une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

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

### Pilotis

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

Ces pilotis ne pourront être laissés apparents, et devront être dissimulés par un dispositif / habillage qui devra être constitué ou parementé de moellons de pierre du pays et recevra des plantations grimpantes ou retombantes, ou en cas de hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre, pourra reprendre l'aspect des façades.

Leur hauteur maximale est limitée à 3,00 m. En cas de nécessités techniques, une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

## **3.15. LES CLOTURES**

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

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

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

- Evitant la multiplicité des matériaux.
- Recherchant la simplicité des formes et des structures.
- Tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

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

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

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



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

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

En dehors des équipements publics, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m, sauf dispositions plus restrictives du règlement de chaque zone ou règles applicable aux murs anti-bruit.

Il est recommandé de créer des clôtures perméables afin notamment de faciliter la circulation de la petite faune.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.17. CARACTÉRISTIQUES DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

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

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

### 3.18. STATIONNEMENT

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

En application de la Loi Climat et résilience, certaines toitures et parkings extérieurs devront être équipés de panneaux / ombrières photovoltaïques ;

En application de la loi LOM, certains parkings devront être équipés d'installation de Recharge pour Véhicules Electriques (IRVE) ;

En application de la loi APER, les obligations de solarisation et/ou de végétalisation des parkings et bâtiments ont été renforcées.

Les projets devront se référer à ces différentes législation pour vérifier qu'ils intègrent l'ensemble de ces obligations le cas échéant.

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

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

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

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

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

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

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

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

### Accessibilité PMR

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

### Stationnement des vélos

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

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements ; il doit être facilement accessible. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,80 m².

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

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

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

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

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

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

L'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosie dans le département de la Drôme, pose des obligations de prévention et de lutte contre les Ambrosies ainsi que des modalités générales de lutte préventive et curative.

## **3.21. LUTTE ANTI-VECTORIELLE**

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

Les ouvrages susceptibles de favoriser la stagnation des eaux et donc l'apparition de gîtes larvaires doivent être pensés afin de favoriser le libre écoulement des eaux (terrasses, etc)

### 3.22. RECULS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

D'une manière générale, les cours d'eau et fossés doivent être maintenus ouverts (sauf en cas de couverture rendue nécessaire pour le franchissement d'infrastructures...) et en état de fonctionnement afin de conserver l'écoulement des eaux dans de bonnes conditions. Il est nécessaire de :

- Préserver de tout aménagement les lits mineurs et les axes hydrauliques (cours d'eau, talweg, fossé,...) susceptibles de recevoir un débit de crue,
- Se prémunir des conséquences d'une érosion des berges lors de crues ou d'embâcles,
- Laisser un espace de respiration aux ruisseaux,
- Préserver un accès, notamment pour l'entretien des berges et des buses.

Pour ce faire, une bande de 20 mètres au-delà du sommet de berge est non constructible et non aménageable.

En cas d'expertise spécifique, la largeur de la bande de recul peut être réduite mais ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

Ce recul ne s'applique pas aux ouvrages non susceptibles de recevoir un débit de crue, tels que certains caniveaux, fossés de drainage ou canaux dont le débit est régulé par construction, même si un libre passage des engins d'entretien reste très souhaitable en général.

De manière générale, toute construction, tout aménagement (y compris en souterrain et au-delà du TN) est interdit dans la bande de recul.

Par dérogation, en respectant le cas échéant la réglementation loi sur l'Eau, sont néanmoins autorisés :

- Dans toute l'emprise de la bande de recul :
  - Les travaux et aménagements liés à la gestion du cours d'eau, notamment ceux de nature à réduire les risques, et/ou réalisés dans le cadre d'un projet collectif de protection contre les inondations. Ex : plage de dépôt, entretien des cours d'eau ;
  - Les ouvrages de franchissement (pont, ponceau, dalot...), avec un objectif de non aggravation des risques d'inondation amont/aval (respect de la capacité d'écoulement du lit et conception évitant la formation d'embâcle). Si l'ouvrage participe à la régulation de l'inondation (obstacle à l'écoulement des crues), il doit être conçu et réalisé comme un ouvrage hydraulique, et justifié comme tel ;
  - Les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, ainsi que leur réparation en prévoyant si possible une réduction de la vulnérabilité ;

- Les aménagements nécessaires à la mise aux normes de l'existant, sans augmentation de la capacité d'accueil. Pour les campings-caravanings, la commission de sécurité des campings statuera sur l'opportunité de conserver cette activité dans la bande de recul ;
  - Les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol du bâti existant sur la bande de recul, si elles s'inscrivent dans la continuité du bâtiment existant, et ne présentent pas un empiétement supplémentaire vers le cours d'eau ni une réduction du lit mineur ; sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques d'érosion de berge, y compris en phase travaux ;
  - Les projets nouveaux situés en dent creuse, dans l'alignement d'un front bâti existant du côté berge, si la démonstration de la non-aggravation du risque est apportée ;
  - Les changements de destination de plancher, dans la mesure où une note présente comment le projet garantit la sécurité des occupants et la pérennité des biens, en apportant une diminution de la vulnérabilité ou en démontrant l'absence de risque d'érosion de berges en crue centennale ;
  - Les clôtures installées à titre provisoire (parcs à bétail...).
- Dans la bande de recul entre 4,00 mètres et 10,00 mètres:
- Les constructions, installations, infrastructures, réseaux aériens ou enterrés nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général, dans la mesure où leur implantation est techniquement justifiée à cet emplacement et sous réserve de dispositions constructives appropriées aux risques, y compris en phase travaux ;
  - Les murets, clôtures fixes, haies. Le pétitionnaire de projet devra garantir que ce dernier n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveaux.

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

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

Quatre secteurs sont soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « thématique » de densité. Ces secteurs ont été délimité au règlement graphique.

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

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

### **4.2. EMBLEMENTS RESERVES**

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

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

Nom	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale	Superficie
ER n°01	Commune de Vassieux-en-Vercors	Projet d'aménagements paysagers	000 AB 135	83 m²
ER n°02	Commune de Vassieux-en-Vercors	Aménagement d'un espace d'accueil touristique (camping -car...)	000 ZD 1, 000 ZD 187	649 m²



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

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

Pour l'ensemble des éléments identifiés, les démolitions et les surélévations sont interdites. Le volume de la construction, la forme, la couleur et l'aspect des toitures, l'aspect des façades ou des murs, et les alignements des ouvertures doivent être conservés dans leurs caractéristiques architecturales actuelles.

N° PP0 1	N° parcelle : 000 ZA 140 Vassieux-en-Vercors – nord de la commune	Chapelle de la Mûre
		
N° PP0 2	N° parcelle : 000 ZD 178 Vassieux-en-Vercors – Lieu-dit le Château	Vestige du Château
		

N° PP0 4	Emprise publique	Martyrologe
Vassieux-en-Vercors – village de Vassieux-en-Vercors		

The image shows a stone memorial wall in Vassieux-en-Vercors, France, dedicated to children killed by German aggression in July 1944. The wall features a large central plaque with the title "Aux enfants de Vassieux victimes de l'agression allemande morts pour la France en juillet 1944". To the left is a smaller plaque with a cross symbol and text about the liberation of Vassieux. The main wall lists names in columns.

**Small Plaque (Left):**

VASSIEUX EN VERCOR  
VILLE LIBRÉE  
COMMÉMORATION DE LA LIBÉRATION  
LE 15 JUILLET 1944  
LES TROUS ALLEMANDS  
LA VILLE DE PAS L'ARRÊT  
ONT DONNÉ LE DROIT DE VIVRE  
MARTYRS DE BEI HASTAVU  
ET TUE EN MARCHANDISE AU CULTE  
DES CANARDS POUR LA FRANCE  
BASTARD JOSEPHIN 20

**Main Wall Title:**  
AUX ENFANTS DE VASSIEUX VICTIMES DE L'AGRESSION ALLEMANDE  
MORTS POUR LA FRANCE EN JUILLET 1944

**Names Listed on Main Wall:**

- BLANC BERNARD
- BLANC JEANETTE
- BLANC SUZANNE
- BLANC ANGE
- BLANC ANDRÉE
- BLANC ADELTE
- BLANC JACQUELINE
- BLANC DANIELLE
- BLANC MARCIE
- BLANC MARTINE
- EMERY ARLETTE
- CHICHAT LINEE
- BARNABIE PAULE
- BARNABIE MARCEL
- BARNABIE YVETTE
- BARNABIE LOUIS
- MARTIN ALICE
- MARTIN DIEKE
- MARTIN PAULE
- CERILLIAN MARIE
- CERILLIAN MARIE
- FERDOND FLORENCE
- FERDOND ANDRÉE
- FERDOND LOUISE
- JOUSSEAU MARIE
- MARTIN PIERRE
- MARTIN PIERRE
- REVOL BARBARA
- REVOL PHILIPPE
- REVOL EVELINE
- REVOL SIMONE
- DENVIL MARIE
- BOUTONNET MARIE
- MAONAT GEORGES
- MOTTET CLAUDE
- MOTTET MARIE
- BOULLANGE LOUISE
- BOUTONNET ANDRÉE
- BOUTONNET ANDRÉE
- BOUTONNET CAMILLE
- BOUTONNET MARIE
- BOUTONNET PIERRE
- BOUTONNET ANDRÉE
- ALLARD FLORENCE
- ALLARD GABRIEL
- ALLARD MARIE
- BEGIAN FLORENCE
- MOULIN MARIE
- FERDOND ALBERT
- FERDOND GEORGES
- POTIER PAULE
- BERTELLI MARIE
- GASTHER FLORENCE
- GUILLET MARIE
- SARAGON MARIE
- HABRE LOUISE
- TROUSSARD MARIE
- GERVAUD MARIE
- SCHMITZ MARIE
- LAFONT MARIE
- SAVOUX MARIE
- LENGHE ELIE
- PERLIN MARIE
- FRANCOIS MARIE
- THOMAS MARIE
- KOUP MARIE
- SLAVO MARIE
- ALLARD MARIE
- GASTHER MARIE
- GASTHER MARIE
- LENGHE ELIE
- PERLIN MARIE
- FRANCOIS MARIE
- THOMAS MARIE
- KOUP MARIE



N° PP0 5	N° parcelle : 000 AB 62 Vassieux-en-Vercors – village de Vassieux-en-Vercors	Bassin face place bascule
		

N° PP0 6	N° parcelle : 000 ZE 50 Vassieux-en-Vercors – village de Vassieux-en-Vercors	Poids public Bascule	-Ancienne
			

N° PP0 7	N° parcelle : 000 AB 123 Vassieux-en-Vercors – village de Vassieux-en-Vercors	Stèle commémorative Ancien Baraquement
		

N° PP0 8	N° parcelle : 000 ZN 26 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit l'Hâle	Musée de la Préhistoire - Atelier de taille de Silex
		



N° PP 9	N° parcelle : 000 AB 46 Vassieux-en-Vercors – village de Vassieux-en-Vercors	Bassin rue Presbytère
		



N° PP 10	N° parcelle : 000 ZN 92 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit les Cerisiers	Bassin BEGUIN
		

N° PP 11	N° parcelle : 000 ZL 29 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit les Rulons	Bassin BERNARD
		



N° PP 12	N° parcelle : 000 ZA 25 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit Jossaud	Bassin
		

N° PP 13	N° parcelle : 000 ZA 133 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit le Champ du Pré	Bassin Mure Bas
		



N° PP 14	N° parcelle : 000 ZA 138 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit La Mûre	Bassin Mure Haut
		

N° PP 15	N° parcelle : 000 ZD 190 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit le Clos et le Pré	Bassin Ferme du Pré
		

N° PP 16	N° parcelle : 000 F 6 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit La Chaux	Fontaine Plainet
		

N° PP 17	N° parcelle : 000 ZC 1 Vassieux-en-Vercors – entrée de village nord	Stèle du lieutenant Payot
		



N° PP 18	N° parcelle : 000 ZC 11 Vassieux-en-Vercors – entrée de village nord	Stèle du lieutenant Grimaud
		

N° PP 19	N° parcelle : 000 AB 157 Vassieux-en-Vercors – entrée est du village	Stèle – Calvaire Maison MOUFLARD
		



N° PP 20	N° parcelle : 000 AB 116 Vassieux-en-Vercors – école du village	Plaque du Groupe scolaire – George Magnat
		

N° PP 21	N° parcelle : Emprise publique Vassieux-en-Vercors – lieu-dit Le Château	Fontaine
		



N° PP 22	N° parcelle : 000 ZB 230 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit Le Souillet	Bassin
		

N° PP 23	N° parcelle : 000 AB 295 Vassieux-en-Vercors – Avenue George Magnat	Monument aux morts 14/18
		



N° PP 24	N° parcelle : 000 AB 27 Vassieux-en-Vercors – place du village	Statue funéraire Gisant eglise
		

N° PP 25	N° parcelle : 000 AB 27 Vassieux-en-Vercors – village	Eglise
		

N° PP 26	N° parcelle : 000 ZC 21 – 000 ZC 22 Vassieux-en-Vercors – nord du village	Nécropole
		

N° PP 27	N° parcelle : 000 H 27 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit La Grande Côte	Mémorial de la Résistance
		



N° PP 28	N° parcelle : 000 ZC 10 Vassieux-en-Vercors – est du lotissement Jossaud	Moulins à eau
 		



N° PP 29	N° parcelle : 000 A 6 Vassieux-en-Vercors – Col de la Chau	Grange Vauneyre
		

N° PP 30	N° parcelle : 000 ZB 31 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit le Château	Stèle famille Blanc
		



N° PP 31	N° parcelle : 000 ZA 136 Vassieux-en-Vercors – lieu-dit La Mûre	Stèle
----------	--	-------



N° PP 32	N° parcelle : 000 OA 4 Vassieux-en-Vercors –	Monument Gilioli
----------	--	------------------





N° PP 33	N° parcelle : ZN 37 Vassieux-en-Vercors –	Grange Piarroux
		

N°PP 34	N° parcelle : ZN 38 Vassieux-en-Vercors –	Grange Piarroux 2
		



N°PP 35	N° parcelle : ZA 74 Vassieux-en-Vercors –	GRANGE GUILLERMIER
		

N°PP 36	N° parcelle : ZD 163 OU ZD 166 Vassieux-en-Vercors –	Grange BARNARIE
		



N°PP 37

N° parcelle : D 23 Vassieux-en-Vercors

FERME BEAUSIERE



N°PP-38

N° parcelle : AB 261 Vassieux-en-Vercors

GRANGE REBOUILLAT





N°PP 39	N° parcelle : ZL 58 Vassieux-en-Vercors	CABANE LULU
		

N°PP-40	N° parcelle : ZA 37 en partie Vassieux-en-Vercors	MURETS JOSSAUD	PIERRE SECHE
			



N°PP 41	N° parcelle : ZA 141 en partie Vassieux-en-Vercors	MURETS CHAPELLE MURE	PIERRE SECHES
			

N°PP 42	N° parcelle : ZN 56 en partie Vassieux-en-Vercors	MURETS MONTEE SERRE	PIERRE SECHE
			



N°PP 43

N° parcelle : A 51 Vassieux-en-Vercors

GRANGE MAISON LAMBERT



N°PP 44

N° parcelle : AB 61 Vassieux-en-Vercors

LOGE A COCHON G BREYTON



N°PP 45	N° parcelle : F 20 Vassieux-en-Vercors	REFUGE PLAINET
		

N°PP 46	N° parcelle : F 4 Vassieux-en-Vercors	REFUGE COL VASSIEUX
		

N°PP 47	N° parcelle : F 35 Vassieux-en-Vercors	CABANE DU LAUZET
		



N°PP 48	N° parcelle : 000 ZD 035 Vassieux-en-Vercors	STELE RUINE CHATEAU
		

N°PP 49	N° parcelle : 000 ZB 211 Vassieux-en-Vercors	MAISON SOUILLET
		







N°PP 52	N° parcelle :ZN 63 Vassieux-en-Vercors	PIERRES BONTOUX	TOMBALE	FAMILLE BONTOUX
				

N°PP 53	N° parcelle : ZN 68 Vassieux-en-Vercors	CHEMIN LAUZE
		



N°PP 54	N° parcelle : ZN 68 Vassieux-en-Vercors	ANCIENNE CITERNE
		

N°PP 55	N° parcelle : ZN 68 Vassieux-en-Vercors	ANCIENNE PALAYER	GRANGE	BEC
				



N°PP 56	N° parcelle : F 56 Vassieux-en-Vercors	CABANE 3 FRERES
		

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

Les bâtiments suivants 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 (au stade de la demande d'urbanisme).

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

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

##### CD n°01 :

Parcelle : : ZA 133 ;

Surface d'emprise au sol : 331 m<sup>2</sup>

Ancien corps de ferme réhabilité en habitation et en hébergement touristique.



Changement de destination vers la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'habitation.





**CD n°02 :**

Parcelle : ZA 131 ;

Surface d'emprise au sol : 405 m<sup>2</sup>

Ancienne exploitation agricole. Les terres agricoles sont exploitées, mais l'agriculteur n'habite pas dans le secteur.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°03 :**

Parcelle : ZA 137 ;

Surface d'emprise au sol : 419 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°04 :**

Parcelle : ZD 34 ;

Surface d'emprise au sol : 164 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme, présentant un caractère architectural de montagne.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**CD n°05:**

Parcelle : ZD 37 ;

Surface d'emprise au sol : 223 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme et auberge ayant été vendues par la SAFER.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°06:**

Parcelle : ZD 222 ;

Surface d'emprise au sol : 266 m<sup>2</sup>

Ancienne grange attenante à une maison d'habitation.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°07:**

Parcelle : ZB 231 ;

Surface d'emprise au sol : 204 m<sup>2</sup>

Ancien grande appartenant à l'activité de chenil.

Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**CD n°08:**

Parcelle : A 51 ;

Surface d'emprise au sol : 133 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



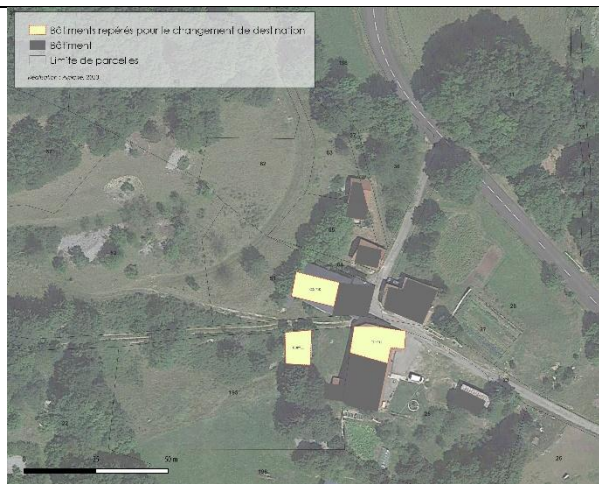
**CD n°09 :**

Parcelle : ZA 195 ;

Surface d'emprise au sol : 102 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.

Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.

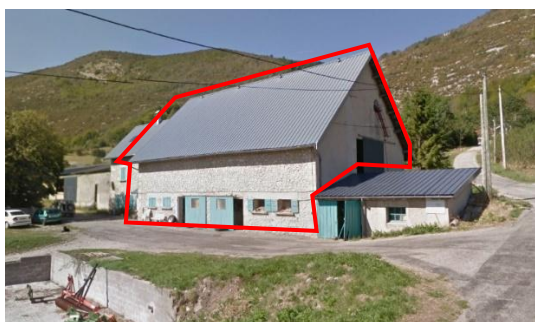


**CD n°10:**

Parcelle : ZA 199 ;

Surface d'emprise au sol : 291 m<sup>2</sup>

Ancienne écurie attenante à un bâtiment d'exploitation agricole en fonctionnement.



Projet de changement de destination vers la destination de commerce et activité de service.





**CD n°11:**

Parcelle : ZA 199 ;

Surface d'emprise au sol : 94 m<sup>2</sup>

Garage attenant à d'anciennes écuries.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°12:**

Parcelle : ZA 25 ;

Surface d'emprise au sol : 178 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°13:**

Parcelle : ZD 220 ;

Surface d'emprise au sol :

Ancienne grange.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**CD n°14:**

Parcelle : ZL 104 ;

Surface d'emprise au sol : 237 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°15:**

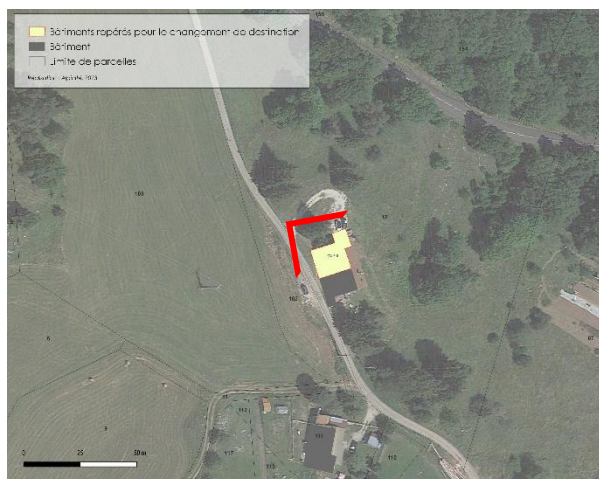
Parcelle : ZL 12 ;

Surface d'emprise au sol : 235 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme disposant de deux logements ainsi qu'une grange.



Projet de changement de destination vers la destination de commerce et activité de service.



**CD n°16:**

Parcelle : ZI 25 ;

Surface d'emprise au sol : 40 m<sup>2</sup>

Local technique.

Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**CD n°17:**

Parcelle : ZO 33 ;

Surface d'emprise au sol : 79 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme attenante à une habitation.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°18:**

Parcelle : ZO 41 ;

Surface d'emprise au sol : 351 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme située à proximité d'une exploitation agricole.



Changement de destination vers la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et commerce et activité de service.



**CD n°19:**

Parcelle : ZK 35 ;

Surface d'emprise au sol : 92 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°20:**

Parcelle : ZL 80 ;

Surface d'emprise au sol : 296 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°21:**

Parcelle : ZL 08 ;

Surface d'emprise au sol : 382 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.

Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°22:**

Parcelle : ZM 05 ;

Surface d'emprise au sol : 85 m<sup>2</sup>

Ancienne remise.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**CD n°23:**

Parcelle : ZM 91 ;

Surface d'emprise au sol : 284 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.

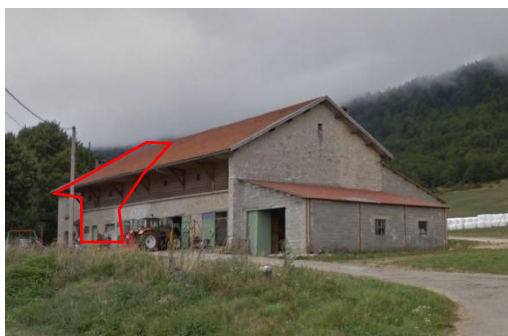


**CD n°24:**

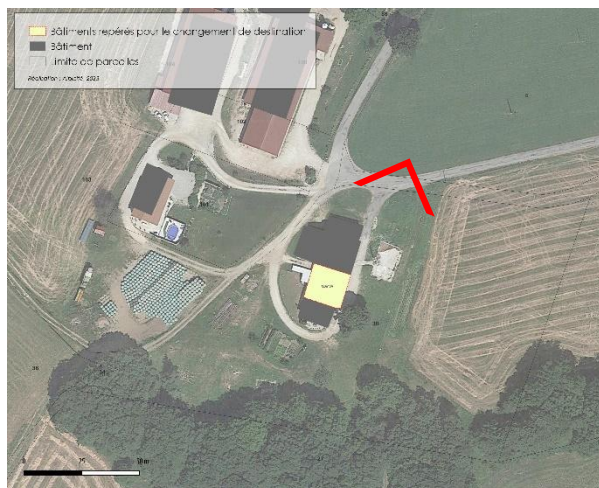
Parcelle : ZN 30 ;

Surface d'emprise au sol : 260 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**CD n°25:**

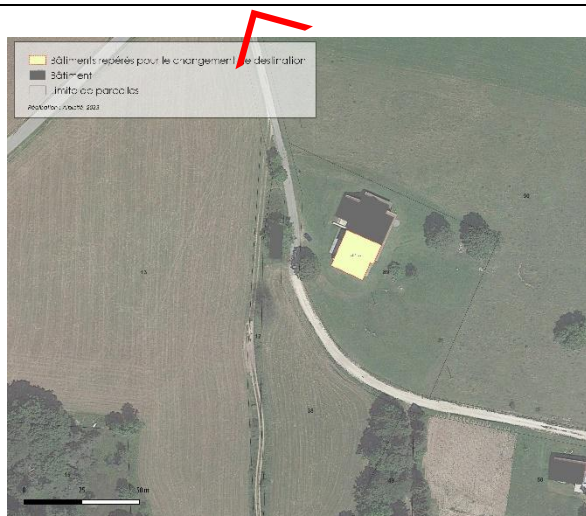
Parcelle : ZM 89 ;

Surface d'emprise au sol : 270 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**CD n°26:**

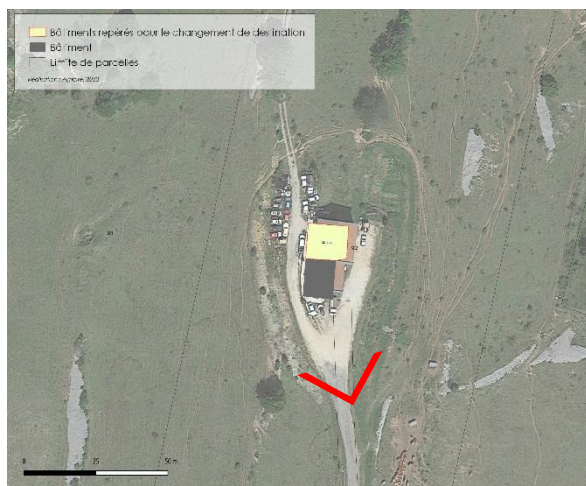
Parcelle : ZN 92 ;

Surface d'emprise au sol : 171 m<sup>2</sup>

Ancienne ferme disposant d'un atelier mécanique dans les dépendances.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.

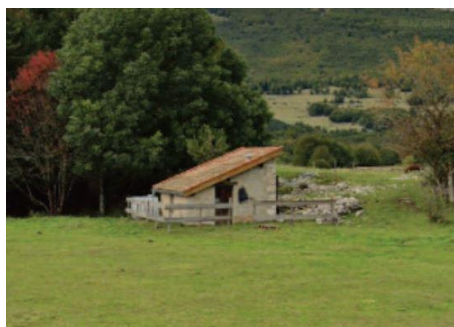


**CD n°27:**

Parcelle : ZO 22 ;

Surface d'emprise au sol : 33 m<sup>2</sup>

Ancienne bergerie.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



**Fiche n°28:**

Parcelle : ZN 37 ;

Surface d'emprise au sol : 85m<sup>2</sup>

Ancienne grange. Volonté de créer une habitation.



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.





**Fiche n° 29 :**

Parcelle ZD 172

Surface d'emprise au sol : 107m²

Partie agricole du bâtiment. Volonté de créer un gîte



Projet de changement de destination vers la destination d'habitation.



## 4.5. PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

### Préservation des zones humides

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique (en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, projet d'assèchement ou de drainage, travaux divers sont interdits, sauf ceux :

- Liés à la protection contre les risques naturels ;
- Liés à l'amélioration des fonctionnalités écologiques ;
- Liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;
- Nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité ;
- Nécessaire à l'entretien de réseaux publics préexistants.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue ou pédologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide telle que défini par l'Article L211-1 du Code de l'Environnement dans le secteur étudié.

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

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

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

### **Ail rocambole *Allium scorodoprasum* :**

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique (en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les secteurs de développement de l'Ail rocambole, toute construction, aménagement, installation, affouillement et exhaussement, travaux divers sont interdits, sauf ceux liés aux opérations d'exploitation courante des fonds ruraux sur les parcelles habituellement cultivées ou fauchées.

Dans ces secteurs mais également sur le reste du territoire communal où pourrait être découvert des stations d'Ail rocambole (*Allium scorodoprasum*), il sera appliqué les interdictions relatives à l'Article 1 de l'Arrêté de 4 décembre 1990 relatif la liste des espèces végétales protégées en région Rhône-Alpes à savoir l'interdiction de détruire, couper, mutiler, arracher, cueillir ou enlever.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue, entre le 15 juin et le 15 juillet concluant à l'absence réelle d'Ail rocambole dans le secteur étudié ou de la réalisation d'une demande de dérogation à la protection des espèces pour chaque projet démontrant son intérêt public majeur, l'absence de solution alternative satisfaisante et le maintien de la population d'Ail rocambole dans un état de conservation favorable.

Les parcelles H24 et ZD 133 sont exclusivement réservées à la relocalisation d'individus d'ail rocambole en cas de projet le nécessitant.

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts, parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

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

## **4.6. ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES**

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

## **4.7. LINEAIRE COMMERCIAL A PROTÉGER**

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

## **4.8. ITINERAIRE DE RANDONNEE A PROTÉGER**

Les itinéraires de randonnée (pédestre, équestre ou VTT) sont à protéger et maintenir au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.



## ARTICLE 5 – AUTRES INFORMATIONS

### 5.1. RECIPROCITE AVEC LES BATIMENTS AGRICOLES

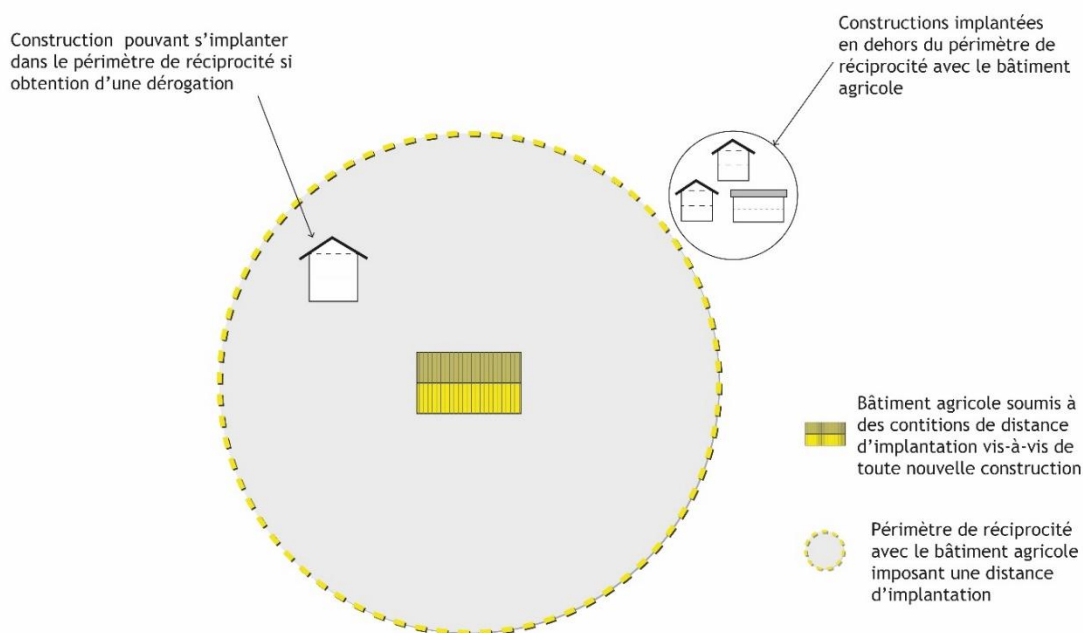
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle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

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

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

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

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



## 5.2. RAPPEL DES MESURES A PRENDRE EN MATIERE DE DEFRIQUEMENT

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

*« Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation ». Le défrichement doit donc faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés non classés ; il est interdit dans les espaces boisés classés figurant au zonage au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.*

Conformément à l'article R\*431-19 du code de l'urbanisme :

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

L'arrêté préfectoral du 27 mai 2004 précise les seuils minima des surfaces au-dessus desquels une demande d'autorisation de défrichement doit être présentée.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en mairie dans les espaces boisés classés figurant, le cas échéant au plan de zonage, en application du même article L130-1 du code de l'urbanisme, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (articles L124-1 à L124-3 du code forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008.

## 5.3. LES RISQUES NATURELS

### Risque inondation :

Le réseau hydrologique sur la commune de Vassieux-en-Vercors est morcelé, sans liaison apparente avec d'autres cours d'eau.

En ce qui concerne les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs, vallats, repérés sur la carte IGN 1/25 000 ou le fond cadastral, et à défaut d'études hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion de berges.

### Risque de mouvement de terrain dû au phénomène de sécheresse et de réhydratation des sols argileux :

La cartographie de l'exposition à ce phénomène est disponible sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/>.

La prise en compte du risque « retrait-gonflement des argiles » n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en oeuvre de règles constructives.

Depuis le 1er janvier 2020, la loi ELAN a créé, dans le code de la construction et de l'habitation, une sous-section spécifiquement dédiée à ce phénomène (articles L112-20 à L112-25).

Ces dispositions imposent des règles de construction aux immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements situés dans les zones d'expositions moyenne et forte au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.



Dans les zones d'expositions moyenne et forte, des études géotechniques doivent être réalisées lors de la vente d'un terrain non bâti constructible, ainsi qu'avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'oeuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Le constructeur est alors tenu soit de suivre les recommandations des études géotechniques, soit de respecter des techniques particulières de construction.

#### Risque mouvements de terrains :

La position des cavités et des mouvements de terrain répertoriés par le BRGM est disponible sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.

A défaut d'étude géotechnique définissant les conditions d'adaptation des constructions à la nature du sol, il convient d'exclure l'implantation de toute construction nouvelle dans les zones à risque ou à proximité immédiate des événements recensés.

#### Risque sismique :

La prise en compte de la réglementation parasismique n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en oeuvre des règles de construction parasismique (Eurocodes 8). Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'oeuvre et des maîtres d'ouvrage. Néanmoins, une information sur les contraintes constructives pourrait être insérée dans le rapport de présentation du PLU. Plus d'informations sur le site <https://www.georisques.gouv.fr/>. »

Certains secteurs de la commune sont concernés par des risques inondation – érosion des berges, des risques sismiques, des risques feu de forêt et retrait-gonflement des argiles.

Le pétitionnaire devra se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration de son projet.

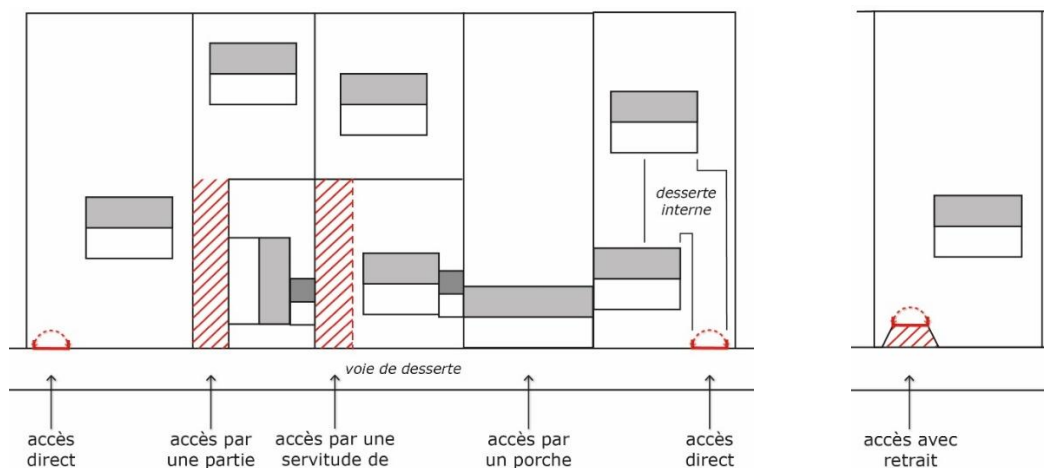
## **5.4. AUTRES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

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

## ARTICLE 6 – DEFINITIONS (VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES PIECES DU PLU)

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

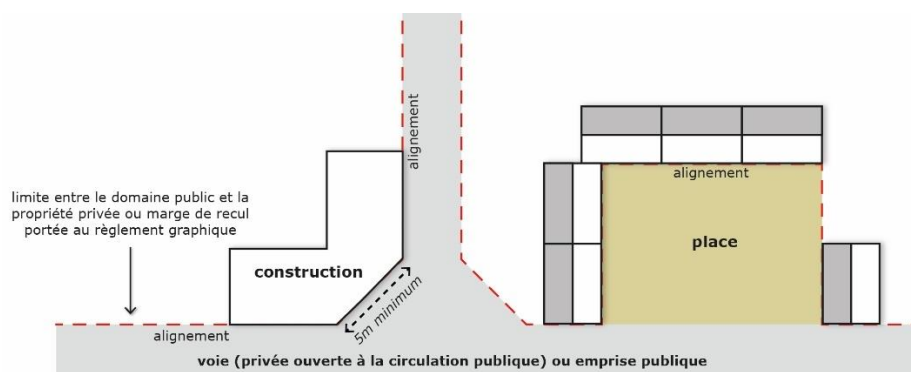
**Accès :** L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée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



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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale :** Pour satisfaire à l'exigence de performance environnementale, au sens de l'article R. 111-21. II du Code de la construction

et de l'habitation, trois conditions sont requises. La première tient au seuil maximal d'émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie de la construction. Il est évalué par le niveau d'émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (indicateur Eges<sup>1</sup>) et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble des produits de constructions et des équipements du bâtiment (indicateur EgesPCE<sup>2</sup>). Eges et EgesPCE doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax<sup>3</sup> et EgesPCEmax<sup>4</sup> du niveau « Carbone 2 ».

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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



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

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

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

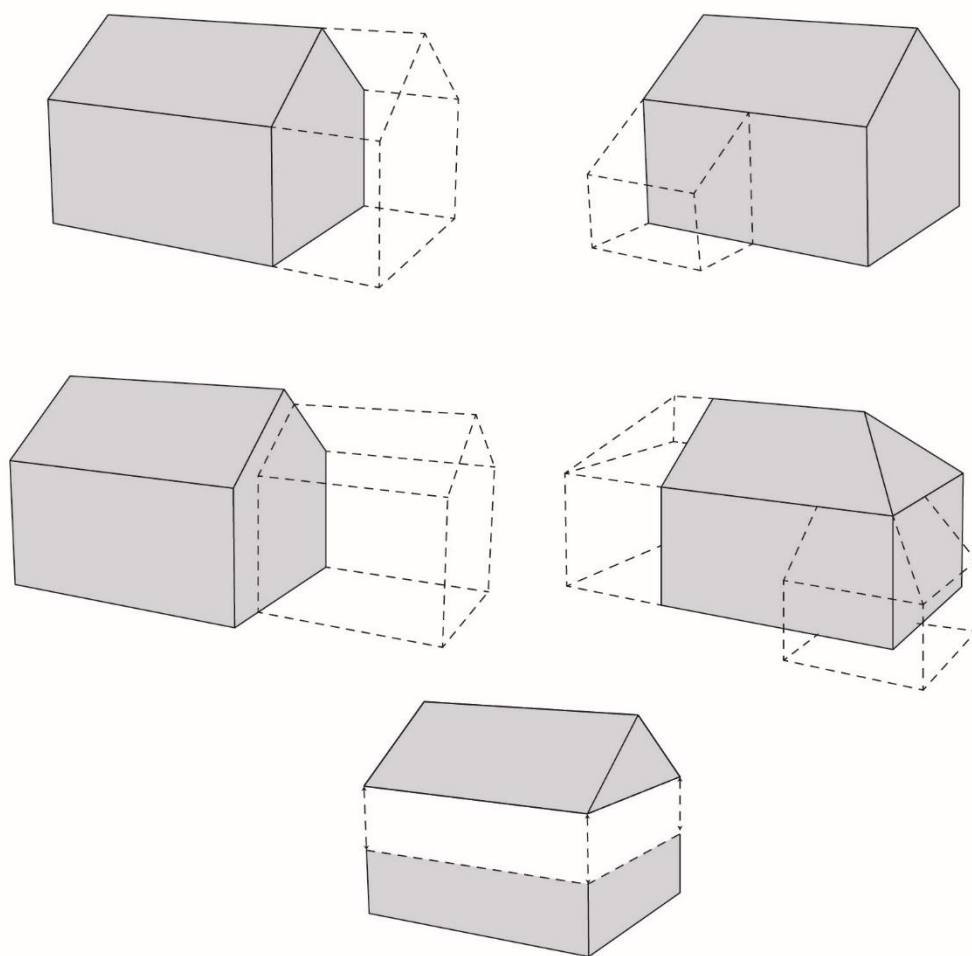
**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le débord de toiture, et les terrasses de moins de 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.

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

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

**Espaces verts :** Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

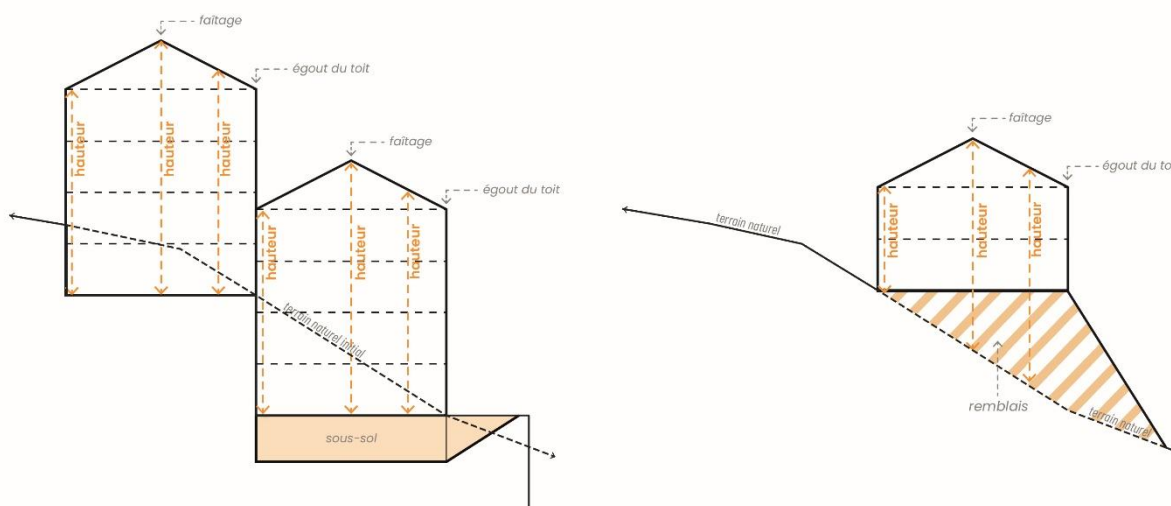


**Existant (bâtiment ou construction) :** Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

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

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





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

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

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

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

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

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

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

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

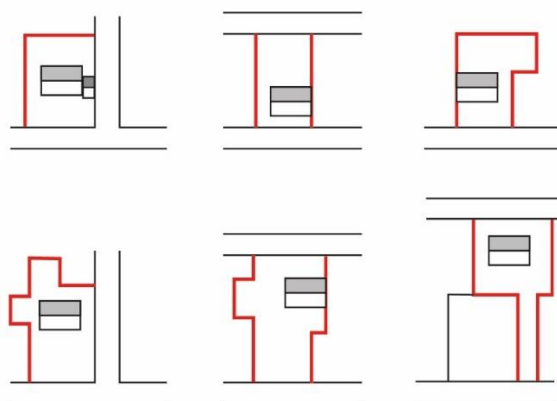
**Hébergement insolite :** Au sens du présent règlement, un hébergement insolite correspond à un HLL ou une résidence mobile de loisir qui par son originalité sort du cadre des hébergements classiques de type « mobil-home » (au sens courant), ou de HLL standard ou reprenant les codes de la région d'implantation.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

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

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

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

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



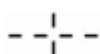
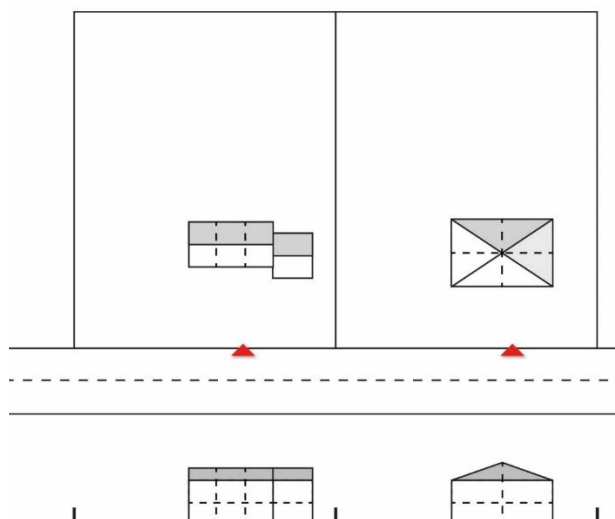
**Logement de fonction :** Logement attribué par l'entreprise à un salarié ou à l'employeur, en raison des fonctions qu'il occupe nécessitant sa présence sur le lieu de travail.

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

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

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

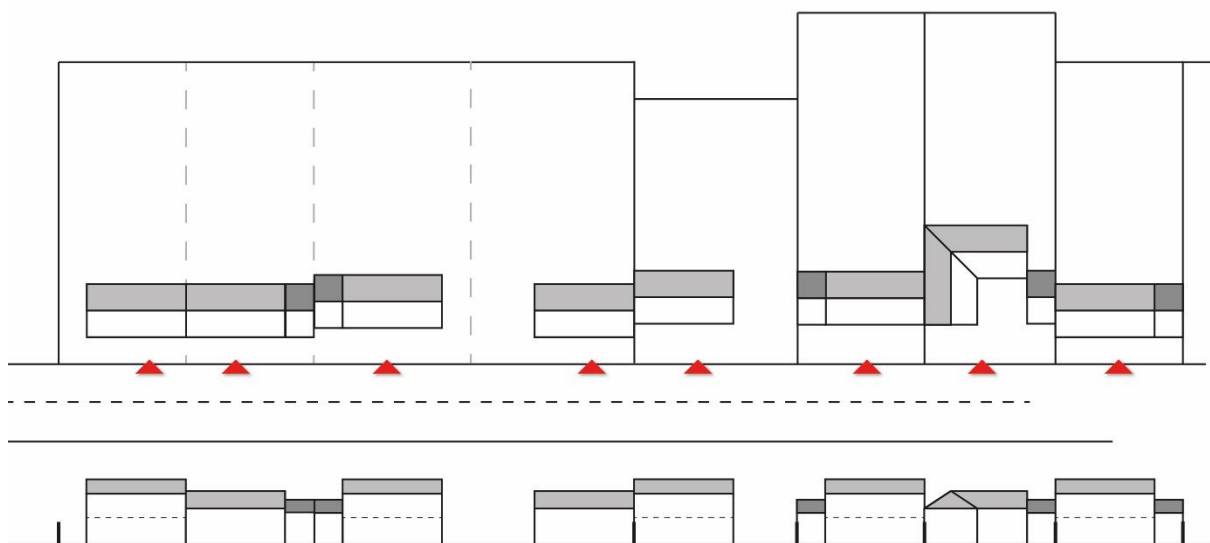


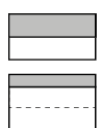


**Logement « mitoyen » :** On définit le logement mitoyen avec les principes suivants :

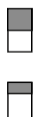
- Un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la construction voisine. Ce mur mitoyen peut être créé par les annexes ou les bâtiments principaux des habitations ou une annexe et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

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





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



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

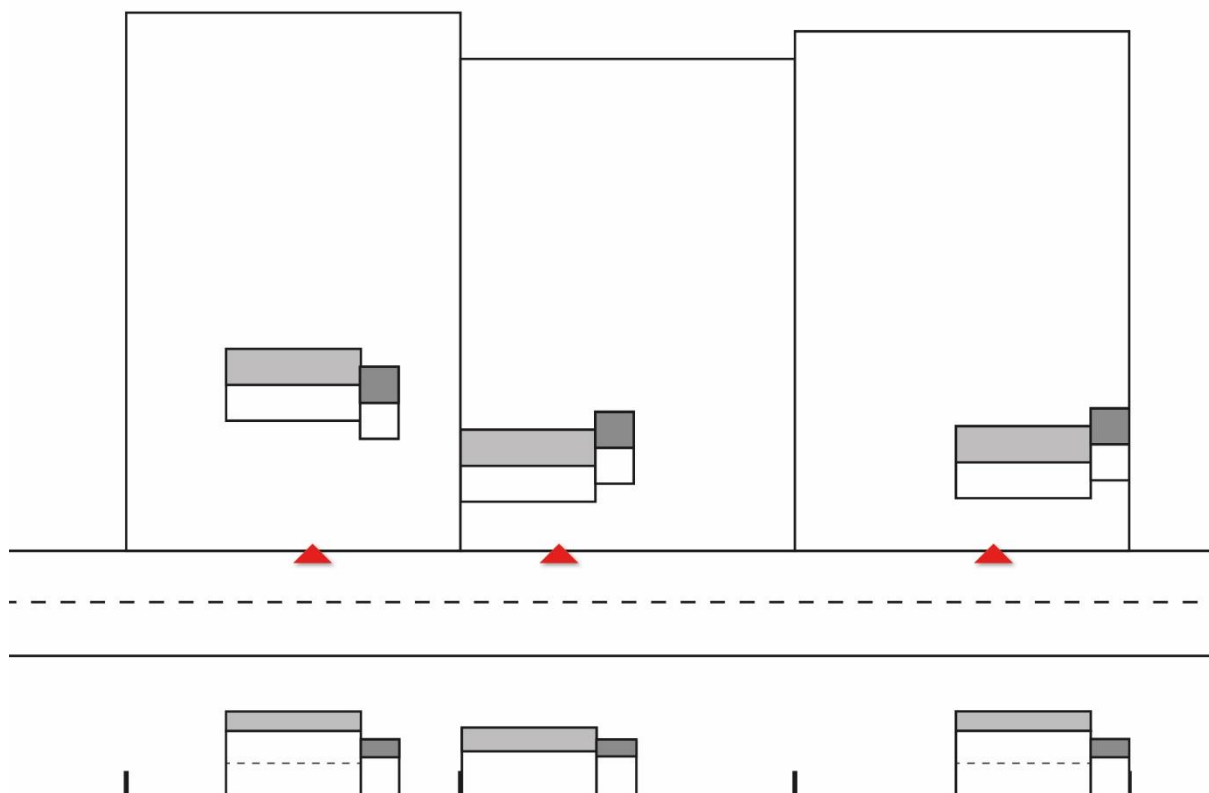


*Principe d'accès au(x) logement(s)*

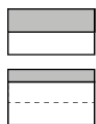
**Logement « individuel pur » :** On définit le logement individuel pur avec les principes suivants :

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

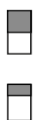
Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement individuel pur dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins.







Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



Vue en plan et en coupe d'une annexe



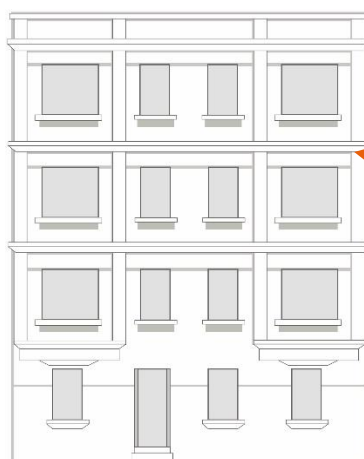
Principe d'accès au(x) logement(s)

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

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

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

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



Modénature

**Mur cyclopéen :** Le mur cyclopéen est un mode de construction primitif, constitué de grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entassées.

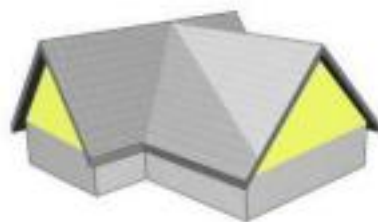
**Mur de soutènement :** Mur généralement vertical qui permet de soutenir des terres (ou tout autre matériau de sol).

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

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

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

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



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

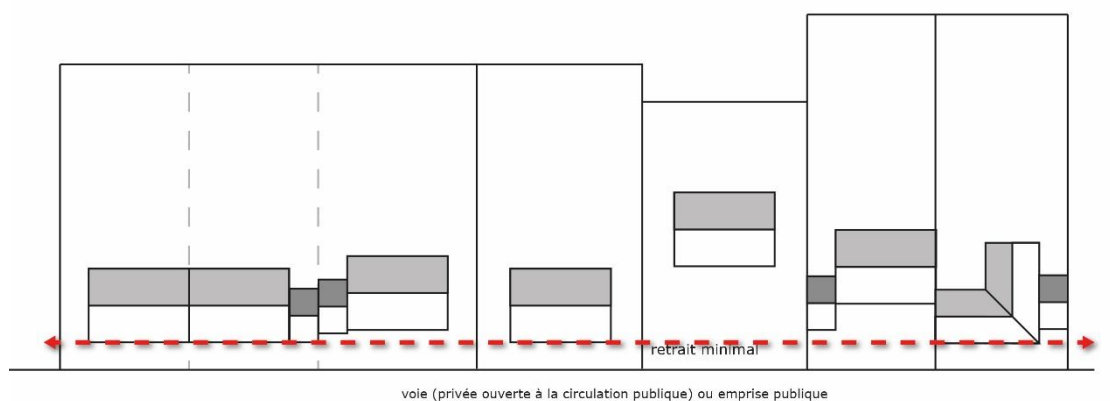
**Pleine Terre :** Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

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

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

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

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



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

**Rénovation urbaine :** La rénovation urbaine implique la démolition d'au moins une partie de la structure, afin de la reconstruire. Les travaux de rénovation sont donc souvent des travaux lourds, nécessitant l'utilisation d'engins de chantiers et une importante implication des pouvoirs publics. Ils consistent à faire disparaître l'ancienne structure en vue d'une remise à neuf. La



rénovation urbaine peut être à visée esthétique, mais aussi s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie, à travers la reconstruction d'édifices mieux isolés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **7.1. LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME**

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

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

<p>Habitation (2° de l'article R. 151-27 du CU)</p> <p><i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	Logement	<p>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.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les gîtes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</li> <li>▪ Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, de même que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex-Yourtes).</li> <li>▪ Les logements de fonction n'entrent pas dans cette catégorie dans la mesure où ils ont la même destination que le bâtiment principal.</li> </ul>
	Hébergement	<p>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie,</li> <li>▪ Logements et résidences étudiants (type CROUS), foyers de travailleurs, EHPAD, Maison de retraite, Résidences hôtelières à vocation sociale, centre d'hébergement d'urgence, de réinsertion sociale (CHRS), de demandeurs d'asile (CADA).</li> </ul>



<p>Commerces et activités de service (3° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	<p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p>Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès automobiles (drives)</li> <li>▪ L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, charcuteries, poissonneries....</li> <li>▪ L'artisanat avec une activité de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, ...</li> </ul> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
	<p>Restauration</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les restaurants.</li> </ul> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement</p>
	<p>Commerce de gros</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>
	<p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions où s'effectue une profession libérale (avocat, Médecin, architecte...), ainsi que les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Elle inclut les assurances, les</li> </ul>

<p>Commerces et activités de service (3° de l'article R. 151-27 du CU)  Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</p>		banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Cinéma	<p>Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toute construction nécessitant l'obtention d'une autorisation d'exploiter et l'homologation de la salle et de ses équipements de Projection.</li> </ul>
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

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



<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements</li> <li>▪ Constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public</li> <li>▪ Maison des services publics</li> </ul>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</li> <li>▪ Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains : fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, station d'épuration...</li> <li>▪ Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergies, locaux techniques nécessaires tels que les transformateurs électrique, les constructions permettant la transformation d'énergies produites par des installations éoliennes ou photovoltaïques.</li> </ul>
	<p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p>	<p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les écoles, collèges, lycées, universités, grandes écoles, Ets d'enseignement professionnel, de formation pour adultes. Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence</li> </ul>

<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires.</li> </ul>
	Salles d'art et de spectacles	<p>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les salles de concert, théâtres, opéras, ...</li> </ul>
	Équipements sportifs	<p>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les stades, les piscines, les gymnases, ...</li> </ul>
	Lieux de culte	<p>Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les équipements pour pratiquer un culte : église, mosquées, temples, ...</li> </ul>
	Autres équipements recevant du public	<p>Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Salles de réunions, salles polyvalentes, maisons de quartier, salle de permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.</li> </ul>



<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p> <p>(5° de l'article R. 151-27 du CU)</p> <p><i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	Industrie	<p>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrent notamment dans cette catégorie, les maçonneries, menuiserie, peinture, construction automobile, aéronautique...</li> </ul>
	Entrepôt	<p>Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données</li> </ul>
	Bureau	<p>Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les locaux destinés au travail tertiaire</li> <li>Les sièges sociaux d'entreprises</li> <li>Les Ets assurant des activités de gestion financière, administrative, commerciale...</li> </ul>
	Centre de congrès et d'exposition	<p>Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>Entrent dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, Zéniths...,</li> </ul>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<p>Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DES ZONES Ua

**La zone Ua**, correspond à la zone du centre ancien du village de Vassieux-en-Vercors.

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

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

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

Enfin, la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels, il convient de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration des projets.

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

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

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ua 1.2 ou soumises à condition à l'article Ua - 1.3.

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

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

- Exploitation agricole, sauf celles soumises sous conditions particulières dans l'article Ua 1.3,
- Exploitation forestière,
- Commerces de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction, à ces accès et à la gestion des eaux pluviales.



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

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

Pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination et sous-destinations d'exploitation agricole, sont autorisés des extensions ou annexes aux constructions existantes.

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

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

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

### **ARTICLE UA 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Pour toutes les constructions**

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

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

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R.152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique**

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

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

Sauf indication précisée sur le règlement graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit avec un retrait minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies ;
- Soit dans le prolongement d'une construction préexistante à l'approbation du PLU.

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

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

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

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

#### **Pour les annexes**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

#### **Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 3,00 mètres de la limite séparative.

##### **Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

##### **Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

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

Non réglementé.

#### Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Hauteur des constructions

### Dispositions générales

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

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres au faîtage.

#### **Pour les annexes isolées :**

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

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

La hauteur est libre.

### Dispositions particulières

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

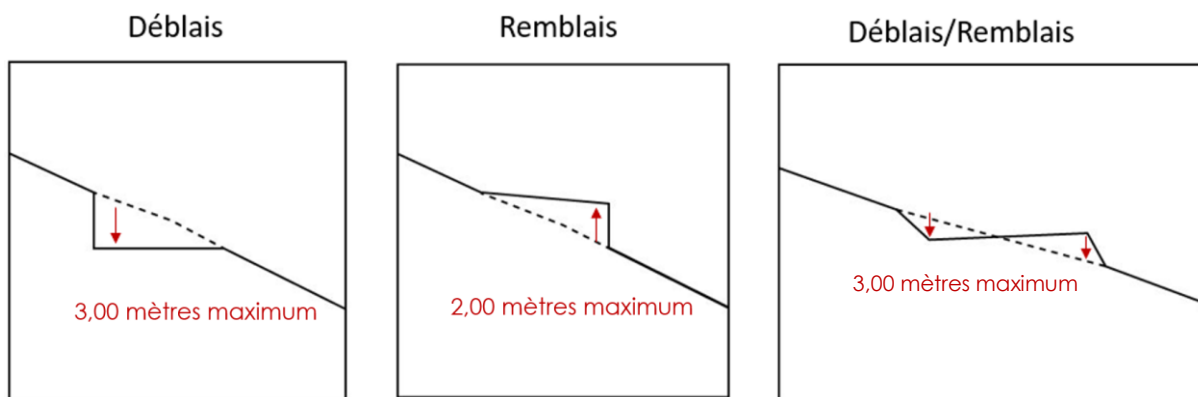
Est considéré comme bâti environnant, les bâtis implantés sur les parcelles contiguës au site de projet et/ou donnant sur la même voie.



## Topographie

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur des déblais n'excède pas 3,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur des remblais n'excède pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur cumulée des déblais et des remblais n'excède pas 3 mètres avec un remblais de 2 mètres maximum.



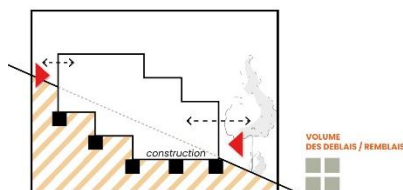
Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries) et/ou les murs cyclopéens.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

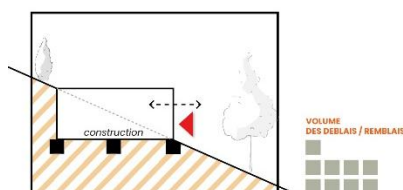
### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



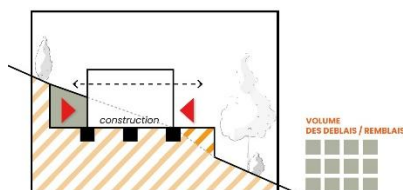
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblais et déblais*



### DEPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

### Volume

Non réglementé.

### Toiture

#### Pente de toiture

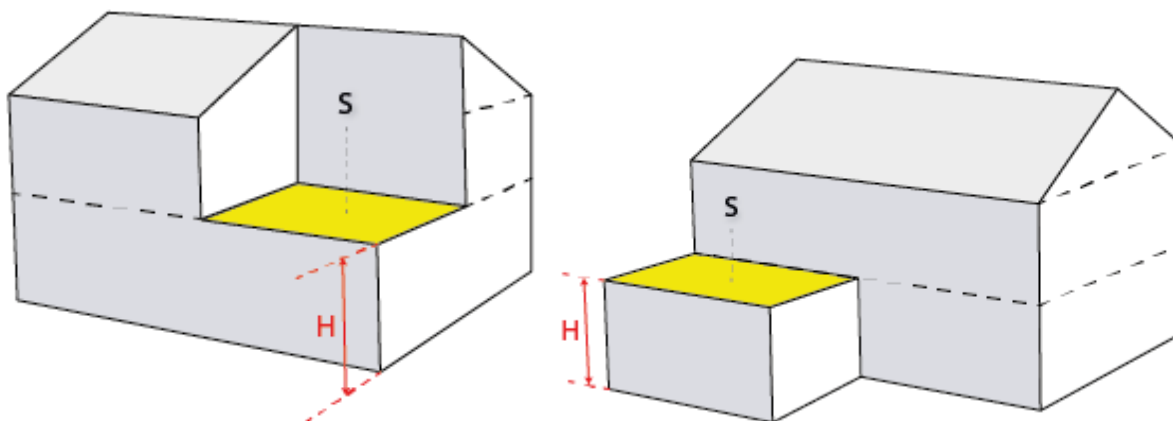
Les toitures devront être de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions, qui pourront avoir une toiture monopente ou une toiture terrasse. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, soit 24° et 31°.

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

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

- Avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres sauf pour des éléments garantissant la sécurité et/ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public.

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

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge et rouge vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

En couverture, seule la tuile mécanique est autorisée.

Néanmoins les panneaux solaires installés en toiture ne sont pas soumis à cette contrainte. Les bacs acier de couleur rouge ou rouge vieilli sous les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que plus de 90% de la surface couverte par les bacs acier soient masqués par l'emprise des panneaux solaires.

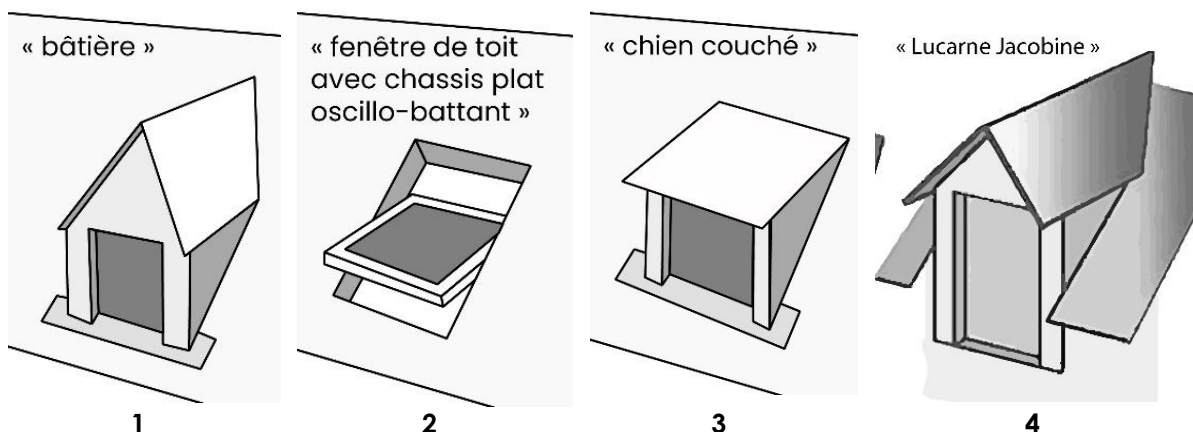
*Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.*

### Ouvertures de toit

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les ouvertures de toit autorisées sont les suivantes :





### Parements extérieurs et matériaux de façade

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

#### Aspect général

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

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

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect bardage bois est autorisé.

Prévoir des barreaudages aussi simples que possible (éviter les imitations de fer forgé du type « espagnol » par exemple).

Eviter de souligner les niveaux par des moulures ou des défoncés, ainsi que de créer des façades avec des soubassements trop marqués.

Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

La finition des façades présentera un aspect plutôt mat et non brillant.

Les couleurs seront choisies de manière à respecter l'aspect des bâtiments environnants.

Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

Les pièces de bois apparentes (bandes de rives, charpente...) présenteront une finition mate.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

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

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

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

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

### Ouvertures

Les stores et les volets métalliques sont interdits.

Dans le cas de rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniforme sur l'ensemble de la construction.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Les menuiseries et volets seront peints d'une teinte neutre ou comme les pièces de bois apparentes, toute polychromie étant déconseillée.

Les coffrets des volets en excroissance de la façade sont interdits.

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

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

### Clôtures

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

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

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre. Il est préconisé pour les clôtures, de s'implanter avec un recul minimum de 1,00 m des voies ouvertes à la circulation, en raison des gênes occasionnées lors du déneigement.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'au moins 3 espèces différentes. Les espèces exotiques et non locales sont interdites.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre,
- D'une clôture à claire voie limitée à 1,80 mètre.

Les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sont interdits.

### Dispositions diverses

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

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

### Architecture durable

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

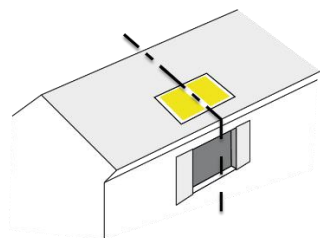
Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires. Les éco-matériaux seront également favorisés.

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

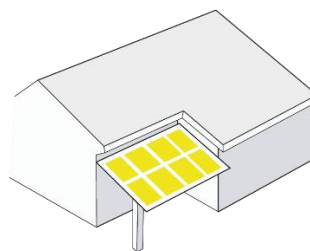
- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

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

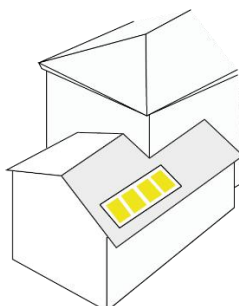




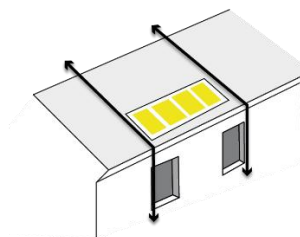
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

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

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les haies devront être composées d'au moins trois espèces différentes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espèces invasives sont interdites.

Pour les arbres d'ombrage, il sera privilégié, des essences locales de feuillus telles que l'Alisier blanc, la Charmille, le Sorbier, l'Orme, l'Erable sycomore, le Frêne, le Hêtre et le Tilleul. Les résineux sont à éviter.

Les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.

## ARTICLE UA 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est recommandé de le réaliser avec des matériaux assurant sa perméabilité.

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

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

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

### Habitation

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

Un minimum de deux places par logement est imposé, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

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

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

Lorsque des places de stationnement existent, elles doivent être conservées.

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

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination de bureau et activités de services**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 3 personnes assises ou 3 fauteuils.

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

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. La règle la plus contraignante s'applique.

### Stationnement des véhicules électriques

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

### Stationnement des vélos

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

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

Pour les opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, une place par logement.

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

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

#### **Pour les constructions nouvelles à sous-destination de bureau**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 de code civil.

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

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

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

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

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



### **Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

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

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

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

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

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

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

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

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

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle lorsque la configuration du terrain et de l'aménagement projeté le permettent.

En cas d'impossibilité, un rejet au collecteur d'eaux pluviales est envisageable sous réserve d'une validation par les services techniques communaux.

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

### **Réseaux électriques**

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

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.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

**La zone Ub**, correspond à l'hôtel du village de Vassieux-en-Vercors.

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

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

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

Enfin, la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels, il convient de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration des projets.

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

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

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ub 1.2 ou soumises à condition à l'article Ub - 1.3.

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

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

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière,
- Habitation, comprenant des logements et des hébergements,
- Commerces de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Autres hébergements touristiques,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics comprenant les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les lieux de culte et les autres équipements recevant du public,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,



- Centre de congrès et d'exposition,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales.

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

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de restauration sous réserve d'être liées à l'activité hôtelière.

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

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

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

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

### **ARTICLE UB 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

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

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

L'implantation est libre dans les cas suivants :

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique**

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le dépasse de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 mètres de hauteur.

##### **Pour les annexes**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

##### **Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

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

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

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

##### **Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

**Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Dispositions générales

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

La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres au faîtage.

**Pour les annexes isolées :**

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

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

La hauteur est libre.

Dispositions particulières

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

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

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



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

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

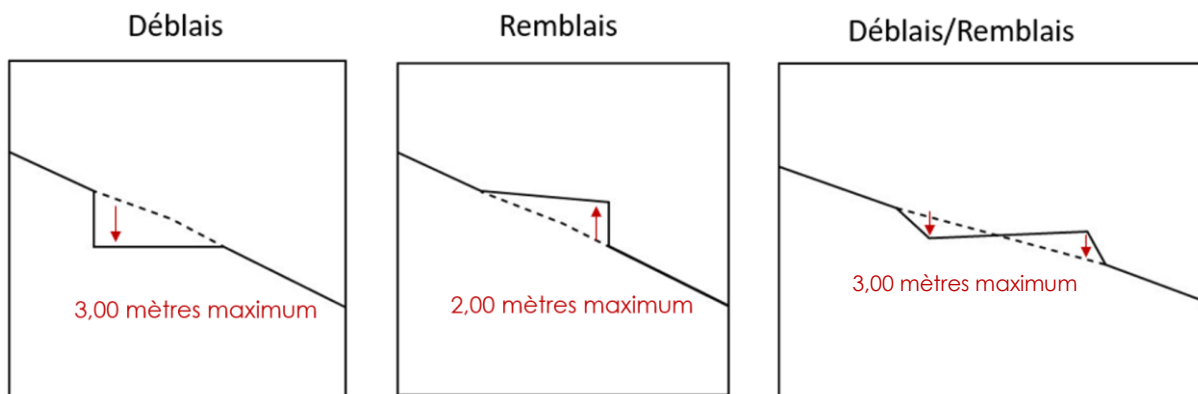
Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue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

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

### Topographie

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur des déblais n'excède pas 3,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur des remblais n'excède pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur cumulée des déblais et des remblais n'excède pas 3 mètres avec un remblais de 2 mètres maximum.



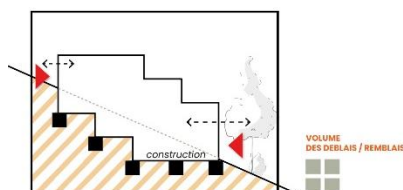
Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries) et/ou les murs cyclopéens.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

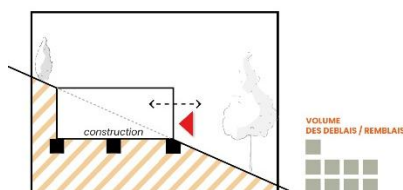
### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



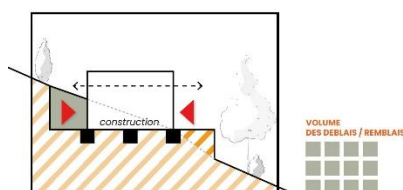
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblais et déblais*



### DEPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

### Volume

Non réglementé.

### Toiture

#### Pente de toiture

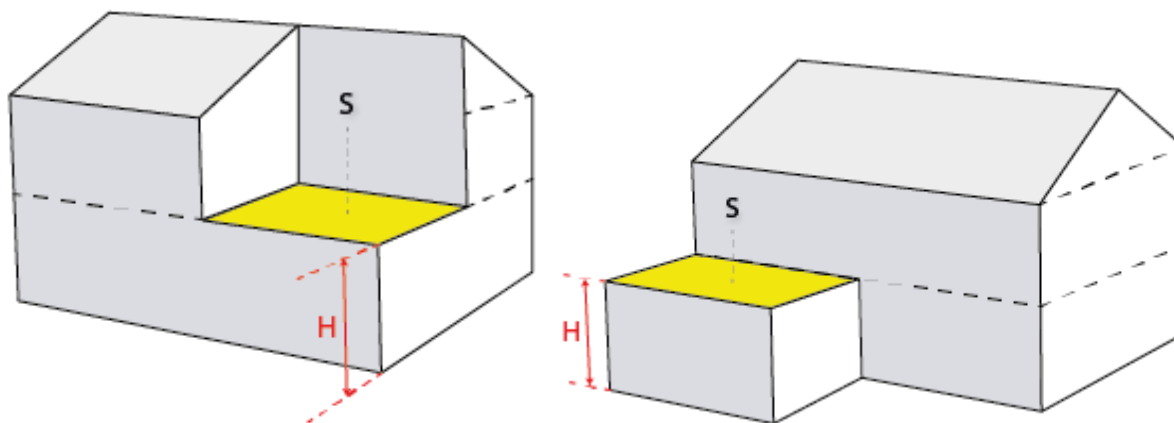
Les toitures devront être de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions, qui pourront avoir une toiture monopente ou une toiture terrasse. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, soit 24° et 31°.

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

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

- Avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres sauf pour des éléments garantissant la sécurité et/ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public.

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

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge et rouge vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

En couverture, seule la tuile mécanique est autorisée. Néanmoins les panneaux solaires installés en toiture ne sont pas soumis à cette contrainte. Les bacs acier de couleur rouge ou rouge vieilli sous les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que plus de 90% de la surface couverte par les bacs acier soient masqués par l'emprise des panneaux solaires.

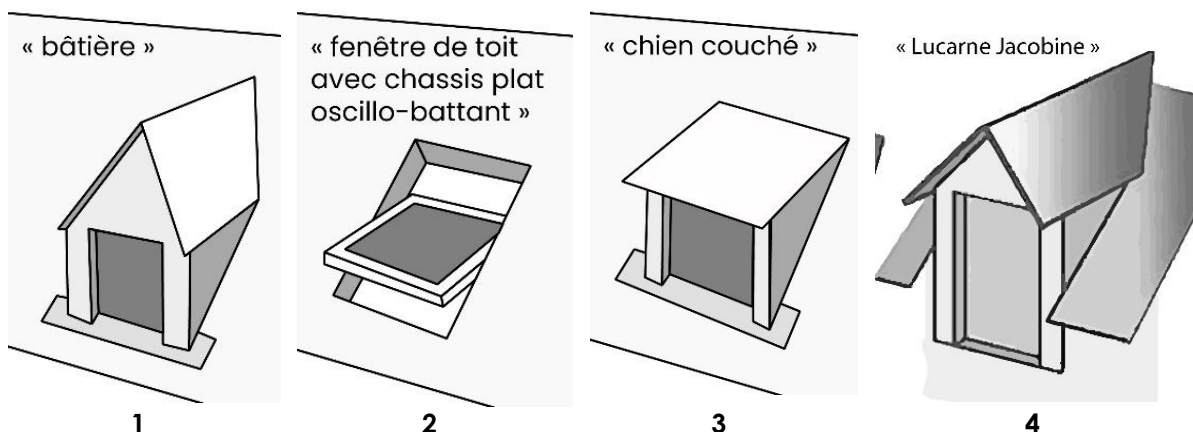
*Les toitures des vérandas, des verrières et les couvertures de piscines pourront avoir un aspect transparent.*

### **Ouvertures de toit**

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les ouvertures de toit autorisées sont les suivantes :





### Parements extérieurs et matériaux de façade

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

#### Aspect général

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

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

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect bardage bois est autorisé.

Prévoir des barreaudages aussi simples que possible (éviter les imitations de fer forgé du type « espagnol » par exemple).

Eviter de souligner les niveaux par des moulures ou des défoncés, ainsi que de créer des façades avec des soubassements trop marqués.

Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

La finition des façades présentera un aspect plutôt mat et non brillant.

Les couleurs seront choisies de manière à respecter l'aspect des bâtiments environnants. Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

Les pièces de bois apparentes (bandes de rives, charpente...) présenteront une finition mate.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

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

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

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

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

### Ouvertures

Les stores et les volets métalliques sont interdits.

Dans le cas de rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniforme sur l'ensemble de la construction.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Les menuiseries et volets seront peints d'une teinte neutre ou comme les pièces de bois apparentes, toute polychromie étant déconseillée.

Les coffrets des volets en excroissance de la façade sont interdits.

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

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

### Clôtures

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

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

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre. Il est préconisé pour les clôtures, de s'implanter avec un recul minimum de 1,00 m des voies ouvertes à la circulation, en raison des gênes occasionnées lors du déneigement.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'au moins 3 espèces différentes. Les espèces exotiques et non locales sont interdites.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre,
- D'une clôture à claire voie limitée à 1,80 mètre.

Les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sont interdits.

### Dispositions diverses

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

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

### Architecture durable

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

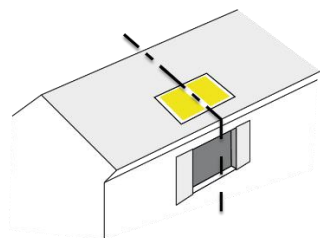
Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires. Les éco-matériaux seront également favorisés.

Les panneaux solaires devront :

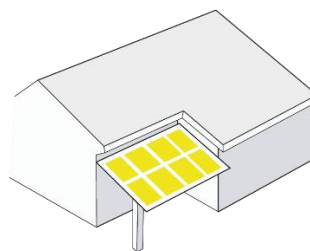
- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

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

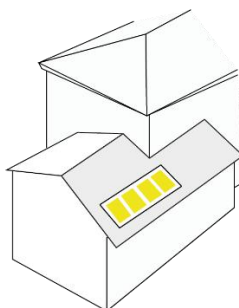




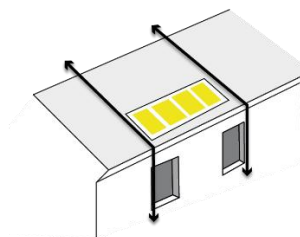
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

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

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les haies devront être composées d'au moins trois espèces différentes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espèces invasives sont interdites.

Pour les arbres d'ombrage, il sera privilégié, des essences locales de feuillus telles que l'Alisier blanc, la Charmille, le Sorbier, l'Orme, l'Erable sycomore, le Frêne, le Hêtre et le Tilleul. Les résineux sont à éviter.

Les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.

### ARTICLE UB 2.4. – STATIONNEMENT

Non règlementé.

Il est recommandé de le réaliser avec des matériaux assurant sa perméabilité.

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 de code civil.

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

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

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

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

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

#### **Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UB 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

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

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

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

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle lorsque la configuration du terrain et de l'aménagement projeté le permettent.

En cas d'impossibilité, un rejet au collecteur d'eaux pluviales est envisageable sous réserve d'une validation par les services techniques communaux.

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

### **Réseaux électriques**

#### *Dispositions particulières*

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont



liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

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

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

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

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

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.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE Uc

**La zone Uc**, correspond aux zones pavillonnaires, en extension du village.

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

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

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

Enfin, la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels, il convient de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration des projets.

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

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

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Uc 1.2 ou soumises à condition à l'article Uc - 1.3.

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

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

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière,
- Cinéma,
- Commerce de gros,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics comprenant les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Centre de congrès et d'exposition.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.

- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales.

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

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de cuisine dédiée à la vente en ligne sous réserve de ne pas générer de nuisances (sécurité, salubrité, etc.) pour les habitations.

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

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

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

### **ARTICLE UC 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

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

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

L'implantation est libre dans les cas suivants :

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique**

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

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



Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et voies privées.

**Pour les annexes**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

**Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Pour les constructions principales :**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance (D) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3$  mètres).

**Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

**Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

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

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

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

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

L'implantation des constructions est libre.

**Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## Hauteur des constructions

### Dispositions générales

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

La hauteur maximale est fixée à 9,00 mètres au faîtage.

#### **Pour les annexes isolées :**

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

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

La hauteur est libre.

### Dispositions particulières

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

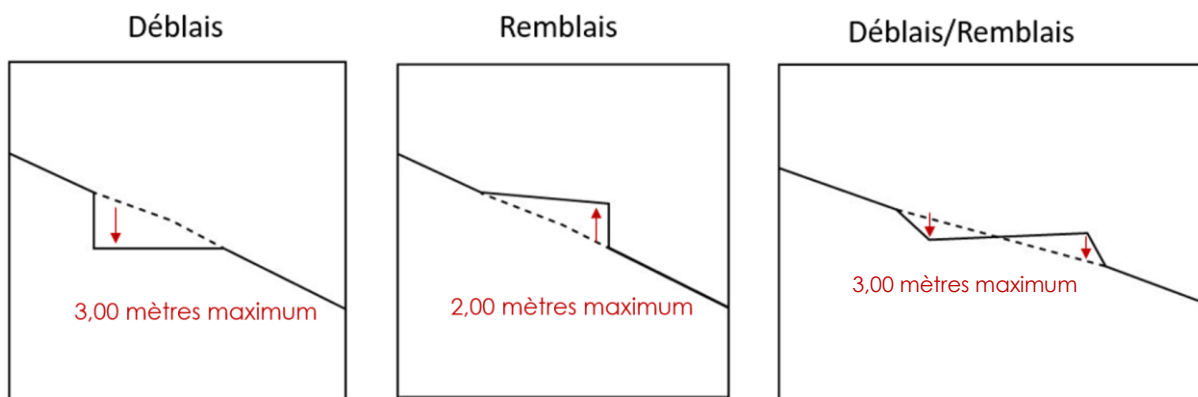
Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue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

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

## Topographie

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur des déblais n'excède pas 3,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur des remblais n'excède pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur cumulée des déblais et des remblais n'excède pas 3 mètres avec un remblais de 2 mètres maximum.



Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

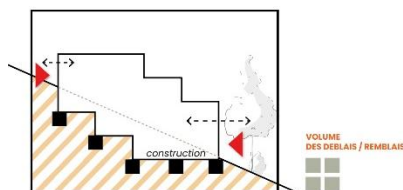
Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries) et/ou les murs cyclopéens.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).



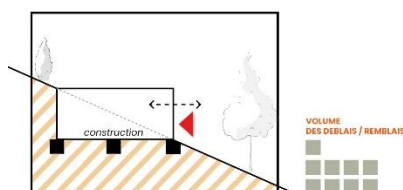
### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



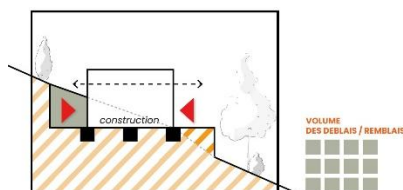
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblais et déblais*



### DEPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

### Volume

Non réglementé.

### Toiture

#### Pente de toiture

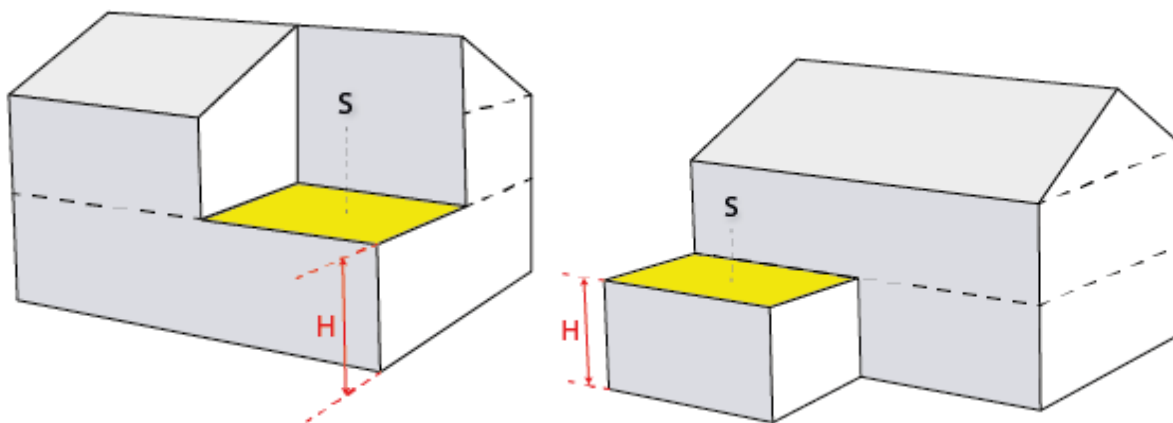
Les toitures devront être de 2 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions, qui pourront avoir une toiture monopente ou une toiture terrasse. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, soit 24° et 31°.

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

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

- Avoir une hauteur maximale de 3,5 mètres sauf pour des éléments garantissant la sécurité et/ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public.

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

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge et rouge vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

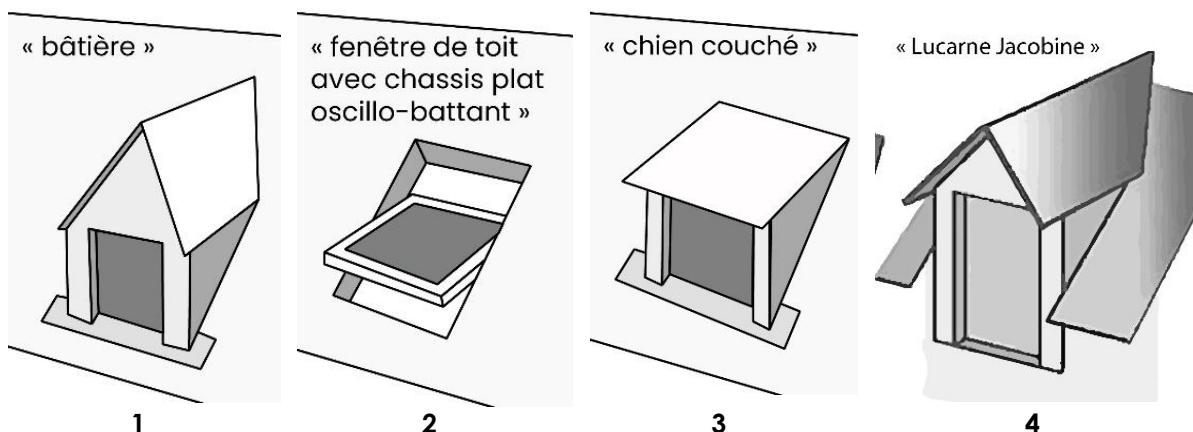
En couverture, seule la tuile mécanique est autorisée. Néanmoins les panneaux solaires installés en toiture ne sont pas soumis à cette contrainte. Les bacs acier de couleur rouge ou rouge vieilli sous les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que plus de 90% de la surface couverte par les bacs acier soient masqués par l'emprise des panneaux solaires.

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

### Ouvertures de toit

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les ouvertures de toit autorisées sont les suivantes :



### Parements extérieurs et matériaux de façade

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

#### Aspect général

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

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

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect bardage bois est autorisé.

Prévoir des barreaudages aussi simples que possible (éviter les imitations de fer forgé du type « espagnol » par exemple).

Eviter de souligner les niveaux par des moulures ou des défoncés, ainsi que de créer des façades avec des soubassements trop marqués.

Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

La finition des façades présentera un aspect plutôt mat et non brillant. Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs seront choisies de manière à respecter l'aspect des bâtiments environnants.

Les pièces de bois apparentes (bandes de rives, charpente...) présenteront une finition mate.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.



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

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

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

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

### Ouvertures

Les stores et les volets métalliques sont interdits.

Dans le cas de rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniformes sur l'ensemble de la construction.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Les menuiseries et volets seront peints d'une teinte neutre ou comme les pièces de bois apparentes, toute polychromie étant déconseillée.

Les coffrets des volets en excroissance de la façade sont interdits.

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

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

### Clôtures

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

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

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre. Il est préconisé pour les clôtures, de s'implanter avec un recul minimum de 1,00 m des voies ouvertes à la circulation, en raison des gênes occasionnées lors du déneigement.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'au moins 3 espèces différentes. Les espèces exotiques et non locales sont interdites.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre,

- D'une clôture à claire voie limitée à 1,80 mètre.

Les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sont interdits.

### Dispositions diverses

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

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

### Architecture durable

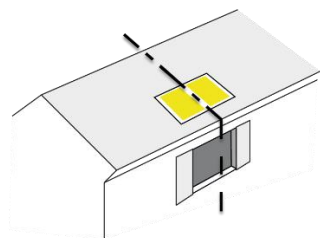
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires. Les éco-matériaux seront également favorisés.

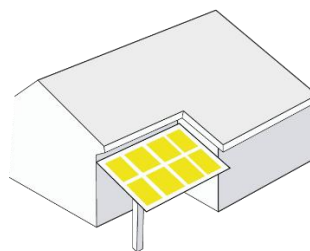
Les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

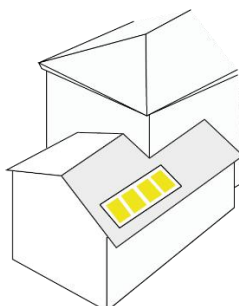
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



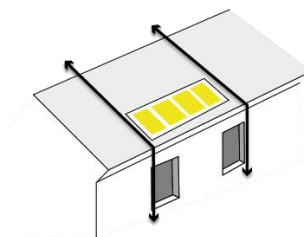
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

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

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les haies devront être composées d'au moins trois espèces différentes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espèces invasives sont interdites.

Pour les arbres d'ombrage, il sera privilégié, des essences locales de feuillus telles que l'Alisier blanc, la Charmille, le Sorbier, l'Orme, l'Erable sycomore, le Frêne, le Hêtre et le Tilleul. Les résineux sont à éviter.

Les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.



## ARTICLE UC 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est recommandé de le réaliser avec des matériaux assurant sa perméabilité.

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

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

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

### **Habitation**

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

Un minimum de deux places par logement est imposé, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

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

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

Lorsque des places de stationnement existent, elles doivent être conservées.

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

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente. La règle la plus contraignante s'applique.

#### **Pour les constructions nouvelles à destination de bureau**

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. La règle la plus contraignante s'applique.

### Stationnement des véhicules électriques

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

### Stationnement des vélos

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

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

Pour les opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, une place par logement.

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

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

#### **Pour les constructions nouvelles à sous-destination de bureau**

Pour toute nouvelle construction, une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 de code civil.

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

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

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

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

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

#### **Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UC 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

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

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

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

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.



### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle lorsque la configuration du terrain et de l'aménagement projeté le permettent.

En cas d'impossibilité, un rejet au collecteur d'eaux pluviales est envisageable sous réserve d'une validation par les services techniques communaux.

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

### **Réseaux électriques**

#### *Dispositions particulières*

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

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

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

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

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

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.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### CARACTERE DE LA ZONE UT

**La zone Ut**, est une zone dédiée à l'hébergement touristique de grande ampleur.

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

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

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

Enfin, la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels, il convient de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration des projets.

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

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

Seules sont autorisées, sans condition, les destinations de constructions précisées dans l'article 7 (destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU) des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites à l'article Ut 1.2 ou soumises à condition à l'article Ut - 1.3.

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

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

- Exploitation agricole,
- Exploitation forestière,
- Habitation, comprenant les hébergements,
- Artisanat et commerces de détail,
- Commerces de gros,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Cinéma,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics comprenant les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les lieux de culte,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Centre de congrès et d'exposition.

Il est précisé que sont notamment interdits :

- Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace publics, hors bois de chauffage, compost et dépôts liés à une activité économique.
- Les affouillements et exhaussement du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à ces accès et à la gestion des eaux pluviales.

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

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de restauration, cuisine dédiée à la vente en ligne et de logements sous réserve d'être liées à une activité hôtelière ou d'autres hébergements touristiques.

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

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

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

### **ARTICLE UT 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

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

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

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



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

Les chemins ruraux sont concernés par les règles suivantes.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et voies privées.

#### **Pour les annexes**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

#### **Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance (D) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2 \geq 3$  mètres).

#### **Pour les annexes :**

Les annexes peuvent s'implanter librement.

#### **Pour les piscines :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

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

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

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

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

L'implantation des constructions est libre.

### Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

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

La hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres au faîtage.

##### **Pour les annexes isolées :**

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

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

L'implantation des constructions est libre.

#### Dispositions particulières

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

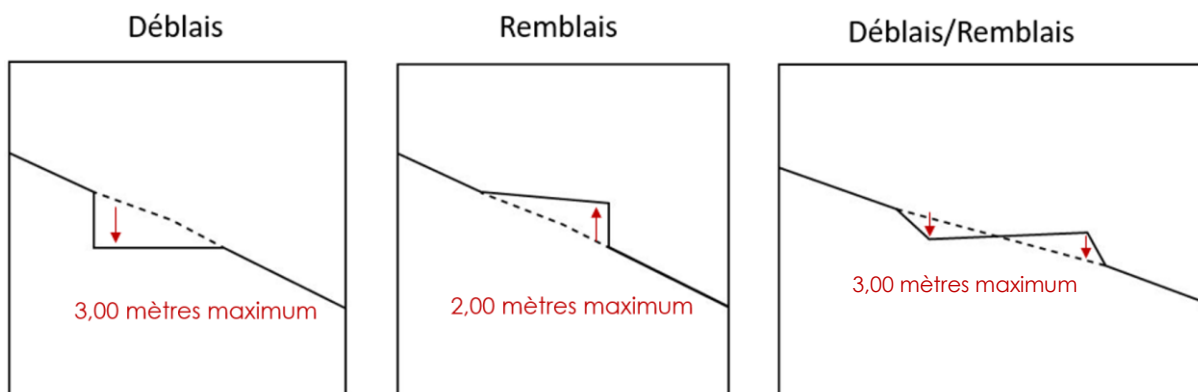
Les constructions nouvelles doivent être composées avec le bâti environnant dans le respect du site où elles s'intègrent. L'implantation et l'architecture des constructions neuves, des extensions et aménagements des constructions existantes devront privilégier les effets de continuité du point de vue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

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

### Topographie

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur des déblais n'excède pas 3,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur des remblais n'excède pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur cumulée des déblais et des remblais n'excède pas 3 mètres avec un remblais de 2 mètres maximum.



Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

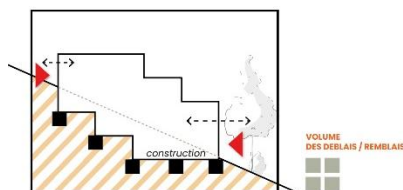
Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries) et/ou les murs cyclopéens.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).



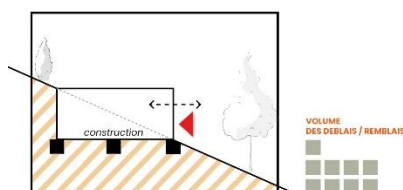
### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



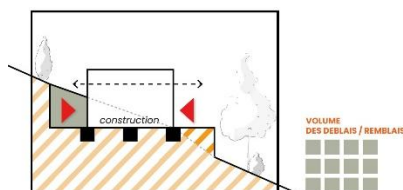
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblais et déblais*



### DEPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

### Volume

Non réglementé.

### Toiture

#### Pente de toiture

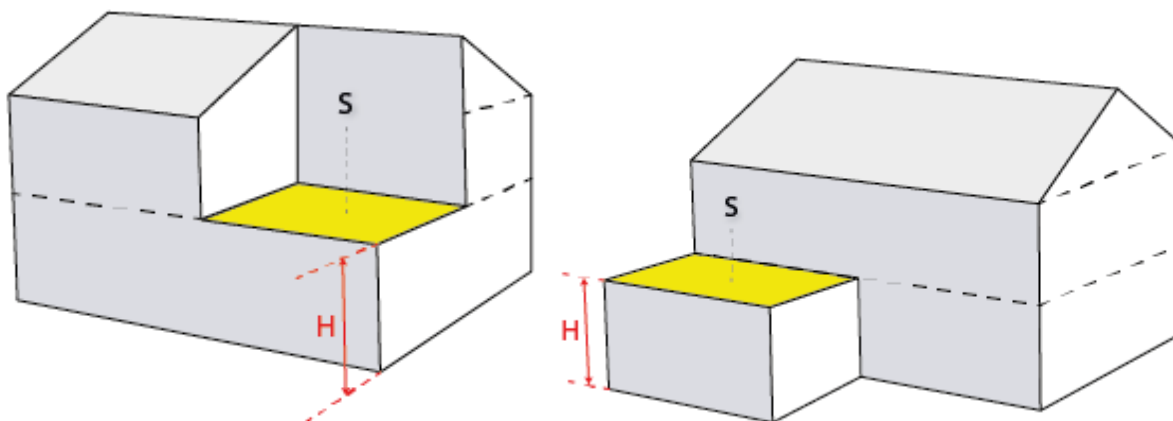
Les toitures devront être de 1 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions, qui pourront avoir une toiture terrasse. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, soit 24° et 31°.

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

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

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres sauf pour des éléments garantissant la sécurité et/ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public.

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

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge et rouge vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

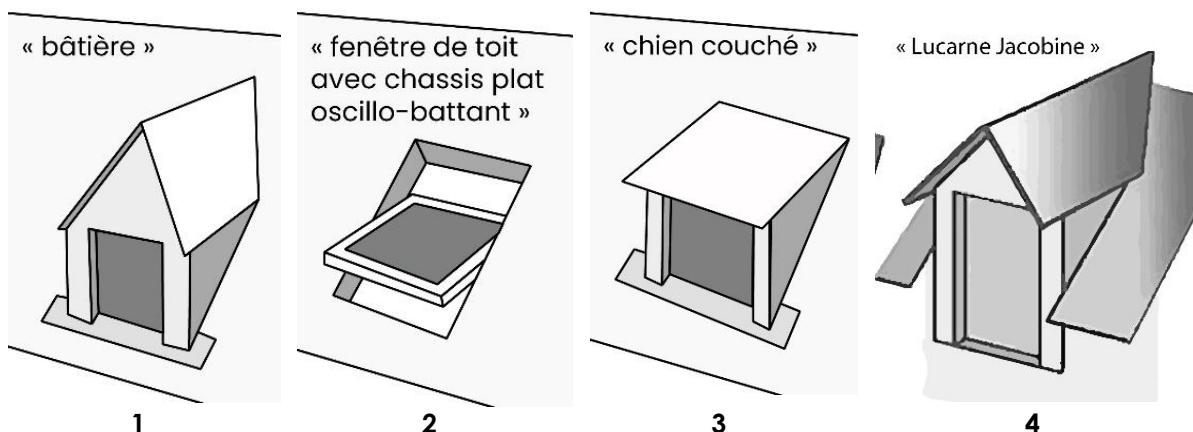
En couverture, seule la tuile mécanique est autorisée. Néanmoins les panneaux solaires installés en toiture ne sont pas soumis à cette contrainte. Les bacs acier de couleur rouge ou rouge vieilli sous les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que plus de 90% de la surface couvertes par les bacs acier soient masqués par l'emprise des panneaux solaires.

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

### Ouvertures de toit

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les ouvertures de toit autorisées sont les suivantes :



### Parements extérieurs et matériaux de façade

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

#### Aspect général

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

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

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect bardage bois est autorisé.

Prévoir des barreaudages aussi simples que possible (éviter les imitations de fer forgé du type « espagnol » par exemple).

Eviter de souligner les niveaux par des moulures ou des défoncés, ainsi que de créer des façades avec des soubassements trop marqués.

Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

La finition des façades présentera un aspect plutôt mat et non brillant.

Les couleurs seront choisies de manière à respecter l'aspect des bâtiments environnants. Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

Les pièces de bois apparentes (bandes de rives, charpente...) présenteront une finition mate.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

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

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

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

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

### Ouvertures

Les stores et les volets métalliques sont interdits.

Dans le cas de rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniforme sur l'ensemble de la construction.

### Menuiseries, gouttières et balcons

Les menuiseries et volets seront peints d'une teinte neutre ou comme les pièces de bois apparentes, toute polychromie étant déconseillée.

Les coffrets des volets en excroissance de la façade sont interdits.

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

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

### Clôtures

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

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

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre. Il est préconisé pour les clôtures, de s'implanter avec un recul minimum de 1,00 m des voies ouvertes à la circulation, en raison des gênes occasionnées lors du déneigement.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'au moins 3 espèces différentes. Les espèces exotiques et non locales sont interdites.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre,
- D'une clôture à claire voie limitée à 1,80 mètre.



Les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sont interdits.

### Dispositions diverses

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

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

### Architecture durable

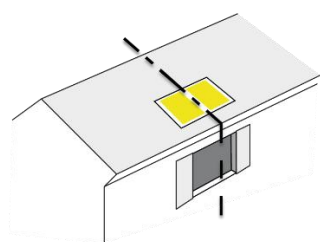
Sont préconisés, les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires. Les éco-matériaux seront également favorisés.

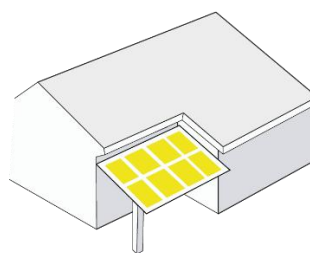
Les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

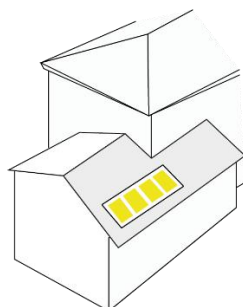
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



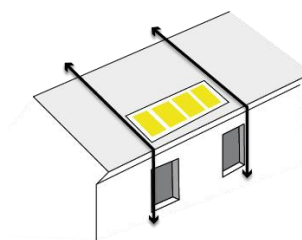
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

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

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les haies devront être composées d'au moins trois espèces différentes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espèces invasives sont interdites.

Pour les arbres d'ombrage, il sera privilégié, des essences locales de feuillus telles que l'Alisier blanc, la Charmille, le Sorbier, l'Orme, l'Erable sycomore, le Frêne, le Hêtre et le Tilleul. Les résineux sont à éviter.

Les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.

### ARTICLE UT 2.4. – STATIONNEMENT

#### Stationnement de véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est recommandé de le réaliser avec des matériaux assurant sa perméabilité.

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

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

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

#### Habitation

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

Un minimum de deux places par logement est imposé, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Dans les lotissements ou opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, 1 aire de stationnement visiteur banalisée, à raison de 1 place pour 4 logements. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout

état de cause être accessibles à tous, et situés à l'embranchement entre la voie privée et la voie publique.

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

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, il sera imposé une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration. La règle la plus contraignante s'applique.

Stationnement des véhicules électriques

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

Stationnement des vélos

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

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

Pour les opérations groupées comprenant 4 logements ou plus, il doit être prévu, une place par logement.

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

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

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

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 de code civil.

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

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

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrer sur leur propriété.

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

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

### **Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UT 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

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

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

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

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.



Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle lorsque la configuration du terrain et de l'aménagement projeté le permettent.

En cas d'impossibilité, un rejet au collecteur d'eaux pluviales est envisageable sous réserve d'une validation par les services techniques communaux.

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

### **Réseaux électriques**

#### *Dispositions particulières*

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

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

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

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

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

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.

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

## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

**La zone A**, correspond à une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments actuels repérés sur le règlement graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et tels qu'identifiés dans les dispositions générales du présent règlement.

La zone A comprend quatre sous-secteurs :

- Le **secteur Ata**, qui correspond à une zone à vocation agro-touristique : activité « nature » (randonnées avec chiens, chevaux, ânes, etc...) avec hébergement et autorisant le changement de destination des bâtiments actuels repérés sur le règlement graphique, vers les destinations d'habitation et de commerce et activités de service.
- Le **secteur Ata1**, qui correspond à une zone à vocation d'hébergement touristique existante pouvant être confortée.
- Le **secteur Ata 2**, qui correspond à une zone à vocation d'hébergement touristique
- Le **secteur As**, qui correspond aux secteurs agricoles de pâtures du plateau présentant une sensibilité au plan paysager et/ou écologique.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à l'ensemble de la **zone A**.

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

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

Enfin, la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels, il convient de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration des projets.

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

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

Sans objet.

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

Toutes les destinations de construction sont interdites en zones A, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A 1.3.

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

Les changements de destination identifiés au règlement graphique seront réalisés conformément aux dispositions générales du présent règlement et selon les règles applicables dans la zone le cas échéant pendant la durée du PLU.

#### **Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur As :**

La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux refuges ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition d'être uniquement :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications ...).
- Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sont autorisés, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à destination d'habitation :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes de plus de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. L'emprise au sol totale (habitation existante et extensions et annexes) ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.
- Des annexes non accolées aux constructions existantes de plus de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée et de surface de plancher. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 20,00 mètres de l'habitation.
- Les serres domestiques de moins de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants ou de réhabilitation.

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

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

Sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole, à condition d'être uniquement des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel



agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, ceci incluant :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition cumulative que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Ces nouvelles constructions à usage d'habitation devront être intégrées ou accolées au bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. Dans ce cas, les constructions seront édifiées à une distance de 25,00 mètres maximum de l'exploitation agricole.

De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol.

- Les serres, à condition d'être démontables dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à la condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dont l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, ces constructions devront être situées à proximité d'un bâtiment agricole. Également à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les autres constructions à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qui doivent s'implanter à proximité d'autres bâtiments de l'exploitation agricole sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.

Dans le **secteur Ata seulement**, sont autorisés, pour les constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à destination d'autres hébergement touristique :

- L'aménagement, la réfection et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).
- La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants.

Les changements de destination sont autorisés vers la destination commerce et activités de service, sauf pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le **secteur Ata 1 seulement**, sont autorisés, pour les constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU, à destination d'autres hébergement touristique et d'une surface de plancher minimum de 25m<sup>2</sup> :

- L'aménagement, la réfection et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).

- Des annexes non accolées aux constructions existantes, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée et de surface de plancher. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 20,00 mètres de la construction principale.
- La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants.
- Les serres domestiques de moins de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les changements de destination sont autorisés vers la destination commerce et activités de service ou habitation, sauf pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisées les constructions, activités, usages et affectations des sols à destination d'autres hébergements touristiques à condition d'être uniquement :

- 3 habitats légers de loisirs (HLL) d'une surface de plancher inférieur ou égale à 25 m<sup>2</sup> par habitat léger de loisirs.

Dans le **secteur Afa2 seulement**, sont autorisés, les constructions, activités, usages et affectations des sols à destination d'autres hébergements touristiques à condition d'être uniquement :

- 6 habitats légers de loisirs (HLL) d'une surface de plancher inférieur ou égale à 20 m<sup>2</sup> par habitat léger de loisirs et d'un sanitaire d'une surface de plancher inférieur ou égale à 5 m<sup>2</sup>.

Dans le **secteur As seulement**, sont autorisés,

- les abris légers pour animaux, à condition d'être sans fondation, démontables et ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition d'être uniquement liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications ...) et liés à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

### **ARTICLE A 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

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

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Lorsqu'un emplacement réservé est indiqué sur le règlement graphique et a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les constructions doivent s'implanter à plus de 5,00 mètres de cette limite.

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

L'implantation des constructions est libre.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $D = H/2 \geq 3,00$  mètres).

Les annexes, garages et piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

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

L'implantation des constructions est libre.

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

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

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

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

L'implantation des constructions est libre.

**Emprise au sol des constructions**

Dans le **secteur Ata1 seulement**, l'emprise au sol est limitée à 25m<sup>2</sup> par habitat léger de loisirs (HLL).

Dans le **secteur Ata2 seulement**, l'emprise au sol est limitée à 20m<sup>2</sup> par habitat léger de loisirs (HLL).

**Hauteur des constructions**

*Dispositions générales*

**Pour les constructions agricoles :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 3,50 mètres hors-tout.

**Pour toutes les autres constructions :**

La hauteur maximale des constructions (y compris les extensions) est fixée à 9,00 mètres au faîtage. Une extension ne pourra donc dépasser 9m sauf en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant (confère dispositions particulières ci-dessous).

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

**Pour les secteurs Ata1 et Ata2 seulement**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,00 mètres.

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

La hauteur est libre.

*Dispositions particulières*

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, régulièrement édifiées pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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



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

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En ce qui concerne les extensions : les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. Le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.

### Topographie

#### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçue de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

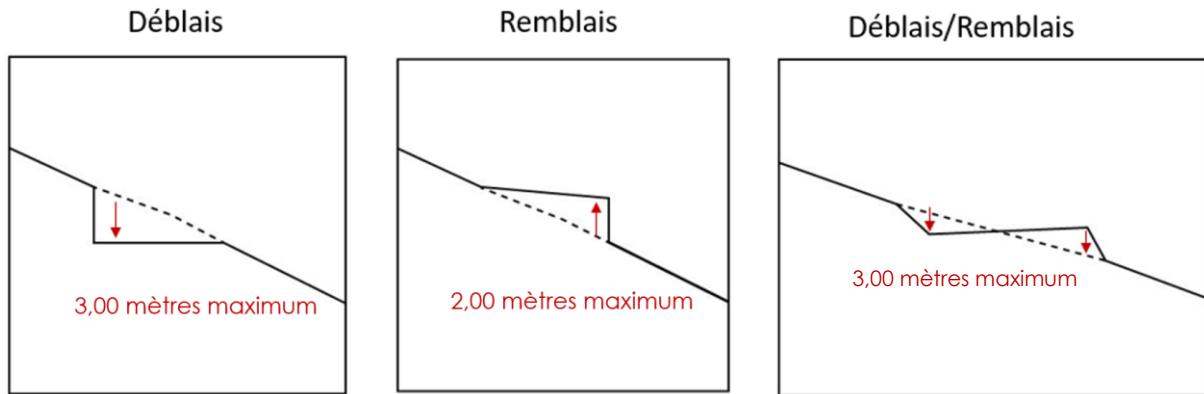
L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

#### **Pour les autres constructions :**

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur des déblais n'excède pas 3,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur des remblais n'excède pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur cumulée des déblais et des remblais n'excède pas 3 mètres avec un remblais de 2 mètres maximum.



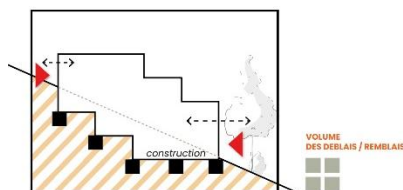
Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries) et/ou les murs cyclopéens.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

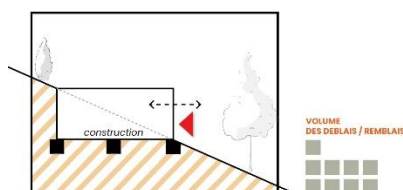
### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



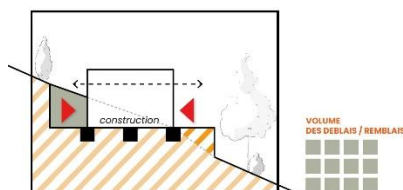
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblais et déblais*



### DEPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

Dans le **secteur Ata2 seulement**, éviter au maximum le modelage du terrain en choisissant des implantations les moins visibles possibles dans le grand paysage et depuis la route.

### Volume

Non réglementé.

### Toiture

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels.*

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

## **Pente de toiture**

### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Les toitures devront être à 2 pans minimum sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes isolées non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 20 et 40 %, soit 11° et 22°. Des pentes différentes pourront être autorisées pour des projets de production d'énergies renouvelables sous réserve d'une justification et d'une bonne intégration paysagère.

### **Pour les autres constructions :**

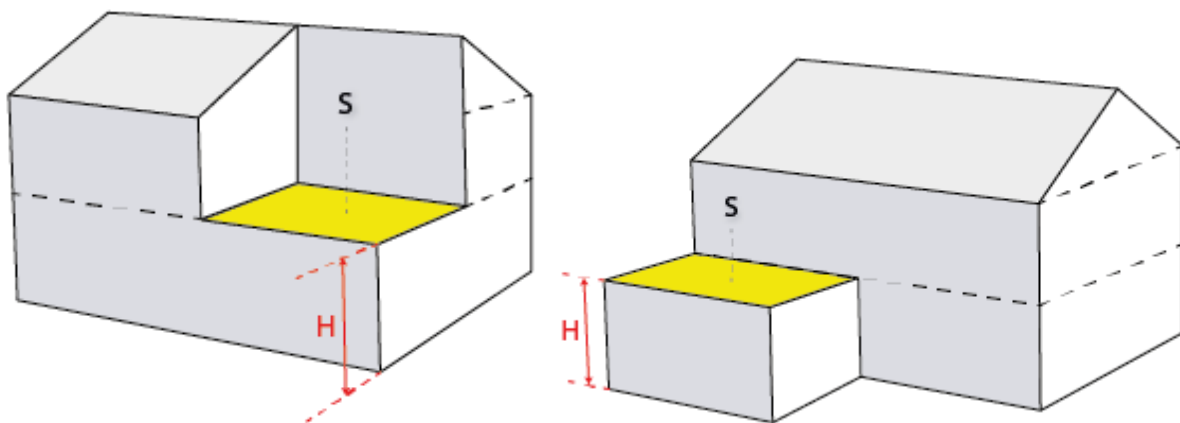
Les toitures devront être de 1 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions, qui pourront avoir une toiture terrasse. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, soit 24° et 31°.

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

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

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres sauf pour des éléments garantissant la sécurité et/ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



### **Pour les zones Ata, Ata1 et Ata2 :**

Les pentes de toiture ne sont pas règlementées.

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

### **Pour les exploitations agricoles:**

L'aspect des toitures devra présenter une cohérence avec le paysage environnant et devra respecter les perspectives paysagères.



### **Pour les autres constructions :**

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement. En vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions des constructions existantes devront comporter un type de couverture similaire à celui existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux panneaux solaires installés en toiture.

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge et rouge vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

En couverture, seule la tuile mécanique est autorisée. Néanmoins les panneaux solaires installés en toiture ne sont pas soumis à cette contrainte. Les bacs acier de couleur rouge ou rouge vieilli sous les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que plus de 90% de la surface couverte par les bacs acier soient masqués par l'emprise des panneaux solaires.

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

### **Pour les zones Ata1 et Ata2 :**

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge, rouge vieilli, marron (couleur bois) ou transparente.

## **Ouvertures de toit**

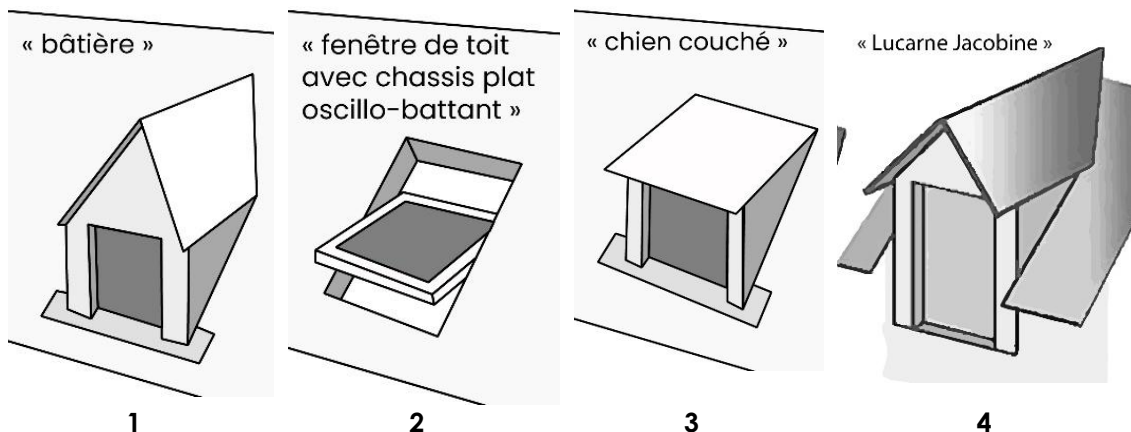
### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Non réglementé.

### **Pour les autres constructions :**

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les ouvertures de toit autorisées sont les suivantes :



### **Pour les zones Ata1 et Ata2 :**

Les ouvertures de toit ne sont pas réglementées.

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

### **Aspect général**

Les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site.

### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades, par leur traitement et/ou leur matériaux, devront présenter un aspect « fini ».

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites.

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

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

### **Pour les constructions et installations à usage de camping ou parc résidentiel de loisirs et les habitats légers de loisirs (HLL) :**

Il sera privilégié un aspect extérieur en bois ou matériaux naturel.

L'aspect métallique et acier, ainsi que le blanc et les couleurs claires sont interdits.

### **Pour les autres constructions :**

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

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

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

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect bardage bois est autorisé.

Prévoir des barreaudages aussi simples que possible (éviter les imitations de fer forgé du type « espagnol » par exemple).

Eviter de souligner les niveaux par des moulures ou des défoncés, ainsi que de créer des façades avec des soubassements trop marqués.

Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

La finition des façades présentera un aspect plutôt mat et non brillant.

Les couleurs seront choisies de manière à respecter l'aspect des bâtiments environnants. Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

Les pièces de bois apparentes (bandes de rives, charpente...) présenteront une finition mate.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

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

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

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

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

### Ouvertures

#### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Non réglementé.

#### **Pour les autres constructions :**

Les stores et les volets métalliques sont interdits.

Dans le cas de rénovations, extensions, annexes accolées, les encadrements d'ouverture devront être conservés et/ou poursuivis s'ils sont existants. Ils devront être uniforme sur l'ensemble de la construction

### Menuiseries, gouttières et balcons

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

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

#### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

L'emploi de couleurs vives est interdit.

Les menuiseries, gouttières et balcons devront avoir un aspect et des couleurs uniformes sur l'ensemble d'une construction.

#### **Pour les autres constructions :**

Les menuiseries et volets seront peints d'une teinte neutre ou comme les pièces de bois apparentes, toute polychromie étant déconseillée.

Les coffrets des volets en excroissance de la façade sont interdits.

### Clôtures

#### **Pour les exploitations agricoles :**

Les clôtures devront être de type agricole ou à caractère végétal et plantées d'essences locales diversifiées.

Les espèces exotiques et non locales sont interdites.

La hauteur devra s'intégrer au paysage et aux besoins de l'exploitation.

#### **Pour les autres constructions :**

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

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

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre. Il est préconisé pour les clôtures, de s'implanter avec un recul minimum de 1,00 m des voies ouvertes à la circulation, en raison des gênes occasionnées lors du déneigement.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'au moins 3 espèces différentes. Les espèces exotiques et non locales sont interdites.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre,
- D'une clôture à claire voie limitée à 1,80 mètre.

Les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sont interdits.

### Dispositions diverses

#### **Pour les exploitations agricoles:**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal ?

Les raccordements au réseau public d'électricité, aux infrastructures numériques et aux réseaux de communication numériques seront obligatoirement enterrés.

#### **Pour les autres constructions :**

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



Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

### **Architecture durable**

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires. Les éco-matériaux seront également favorisés.

### **Pour les exploitations agricoles:**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés).

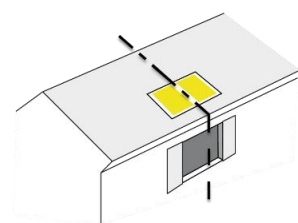
L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble ou recouvrir l'intégralité de la toiture.

### **Pour les autres constructions :**

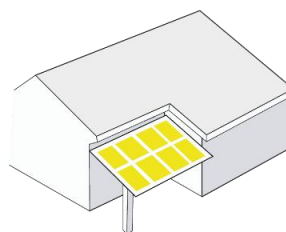
Les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

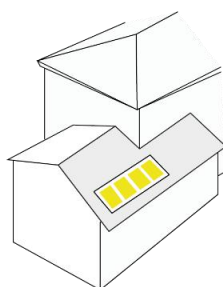
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



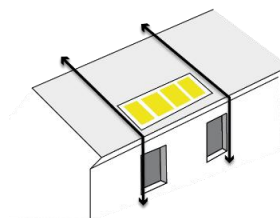
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les haies devront être composées d'au moins trois espèces différentes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espèces invasives sont interdites.

Pour les arbres d'ombrage, il sera privilégié, des essences locales de feuillus telles que l'Alisier blanc, la Charmille, le Sorbier, l'Orme, l'Erable sycomore, le Frêne, le Hêtre et le Tilleul. Les résineux sont à éviter.

Les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.

### ARTICLE A 2.4. – STATIONNEMENT

#### Stationnement de véhicules motorisés

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

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

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

Les places de stationnements devront être réalisées avec des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

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

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

### **ARTICLE A 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut du réseau public, les captages, forages ou puits particuliers sont admis en conformité avec la réglementation en vigueur.



## **Assainissement**

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

### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement au droit de la parcelle et à proximité des installations ou constructions projetées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

## **Réseaux électriques**

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitat devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N, a une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments actuels repérés sur le règlement graphique, vers la destination d'habitation.

La zone N comprend six sous-secteurs :

- Un **secteur Nc**, correspond au secteur à vocation culturelle et historique (musée, Mémorial, Nécropole) ;
- Un **secteur Ne**, à dominante d'équipements collectifs légers de plein air ;
- Un **secteur Ng**, à vocation d'hébergement touristique de groupes et autorisant le changement de destination des bâtiments actuels repérés sur le règlement graphique, vers les destinations d'habitation et de commerce et activité de services.
- Un **secteur Ngf**, à vocation d'hébergement touristique de groupes et hébergements touristiques.
- Un **secteur Nt**, à vocation touristique de camping.
- Un **secteur Nta**, qui correspond à une zone à vocation d'hébergement touristique.

Le titre 1 relatif aux dispositions générales s'applique à l'ensemble de la zone N.

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

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

Enfin, la zone est susceptible d'être concernée par les risques naturels, il convient de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de risques lors de l'élaboration des projets.

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

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

Sans objet.

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

Toutes les destinations de construction sont interdites sur l'ensemble de la zone N, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N 1.3.

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

Les changements de destination identifiés au règlement graphique seront réalisés conformément aux dispositions générales du présent règlement, et selon les règles applicables dans la zone le cas échéant pendant la durée du PLU.

#### **Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :**

La destination de constructions, activités, usages et affectation du sol liée aux refuges ~~et~~ ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition d'être uniquement :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, installations liées à la mise en valeur du milieu sous réserve de justifications écologiques, constructions liées à la gestion des risques lignes électriques, réseaux de communications ...).
- Liées à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

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

Sont autorisées les constructions à destination d'exploitation forestière, dans la limite de 2 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Dans l'ensemble de la zone N à l'exception de la zone Ngt et Nta sont autorisés :**

Pour les constructions, à destination d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles possèdent un minimum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes de plus de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. L'emprise au sol totale (habitation existante et extensions et annexes) ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.
- Des annexes non accolées aux constructions existantes de plus de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée et de surface de plancher. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 20,00 mètres de l'habitation.



- Les serres domestiques de moins de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants ou de réhabilitation.

#### **Dans le secteur Nc :**

Pour les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination de salles d'art et de spectacle, sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la limite de 33% de surface de plancher et d'emprise au sol, sans changement de destination,
- Les annexes techniques isolées aux constructions existantes.

#### **Dans le secteur Ne :**

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à sous-destination d'équipements sportifs, à condition d'être uniquement :

- Des équipements et aménagements publics ou collectifs pour les activités sportives, notamment liées au ski et activités nordiques (ainsi qu'au fonctionnement, à la maintenance et à la sécurité des équipements du domaine nordique, à son enneigement de culture, à la création, l'extension ou le remplacement des installations liées à la pratique du biathlon, à la création de pistes nordiques... sous réserve de ne pas constituer une Unité Touristique Nouvelle au sens des articles R122-8 et R122-9 du Code de l'Urbanisme) à la randonnée, au VTT ...,
- Des aires de stationnement.

#### **Dans le secteur Ng :**

Sont autorisés, pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher minimale de 25m<sup>2</sup>, à sous-destination d'hôtel et d'autres hébergement touristique :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes dans la limite de 33% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU.
- Des annexes non accolées d'une surface maximale de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La totalité de l'annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- La surface totale de l'emprise au sol des constructions (construction existante + annexe + extension) ne pourra excéder 500m<sup>2</sup>.

Les changements de destination sont autorisés vers la destination commerce et activités de service, habitation ou autres hébergements touristiques, sauf pour les constructions existantes à destination d'autres hébergements touristiques et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **Dans le secteur Ngf :**

Sont autorisés, pour les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher minimale de 25m<sup>2</sup>, à destination d'habitation et à sous-destination d'autres hébergement touristique :

- Des extensions et annexes accolées aux constructions existantes (dont partiellement détruites) dans la limite de 33% de surface de plancher existante à l'approbation du PLU.
- Des annexes non accolées aux constructions existantes, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée et de surface de plancher. La totalité d'une annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.
- La réalisation d'une piscine de moins de 50,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol située à moins de 20,00 mètres de la construction principale.
- Les serres domestiques de moins de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La surface totale de l'emprise au sol des constructions (construction existante + annexe + extension) ne pourra excéder 500m<sup>2</sup>.

Les changements de destination sont autorisés vers la destination d'hébergements touristiques ou habitation, sauf pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisées les constructions, activités, usages et affectations des sols à destination d'autres hébergements touristiques à condition d'être uniquement :

- 4 habitats légers de loisirs (HLL) d'une surface de plancher inférieur ou égale à 25 m<sup>2</sup> par habitat léger de loisirs.

#### **Dans le secteur Nt :**

Sont autorisés les constructions, activités, usages et affectations des sols à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, à condition d'être uniquement :

- Un aménagement de terrain de camping existant. Le nombre d'habitations légères de loisirs pouvant y être implantées est limité à 6 ;
- Un aménagement, une réfection ou une extension limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments existants de plus de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) pour un usage d'hôtels, d'hébergement touristique, d'habitat lié à cet hébergement ;
- Un aménagement ou une réfection des éco-huttes à usage d'hébergement touristique ou d'hôtels.

Dans le **secteur Nta seulement**, sont autorisés, pour les constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher minimale de 25m<sup>2</sup>, à destination d'habitation et d'autres hébergements touristiques :

- L'aménagement, la réfection et l'extension limitée et les annexes accolées dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extension).
- La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants.

- Des annexes non accolées d'une surface maximale de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La totalité de l'annexe devra être implantée dans un périmètre de 20,00 mètres autour de la construction principale.

Les changements de destination sont autorisés vers la destination commerce et activités de service, sauf pour les constructions à destination d'autres hébergements touristiques et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

De plus, est autorisée la construction d'un abri pour animaux, ouverte sur un côté au moins, dans la limite de 40,00m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

### **ARTICLE N 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Implantation des constructions**

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

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Lorsqu'un emplacement réservé est indiqué sur le règlement graphique et a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou d'emprise publique, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les constructions doivent s'implanter à plus de 5,00 mètres de cette limite.

#### **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les aménagements du domaine nordique :**

L'implantation des constructions est libre.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $D = H/2 \geq 3,00$  mètres).

Les annexes, garages et piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3,00 mètres des limites séparatives.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les aménagements du domaine nordique :**

L'implantation des constructions est libre.

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

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

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

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les aménagements du domaine nordique :**

L'implantation des constructions est libre.

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ngf seulement, l'emprise au sol est limitée à 25m<sup>2</sup> par habitat léger de loisirs (HLL).

Hauteur des constructions

Dispositions générales

**Pour les constructions forestières :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des serres, châssis et tunnels ne peut excéder à 3,50 mètres hors-tout.

**Pour toutes les autres constructions :**

La hauteur maximale des constructions (y compris les extensions) est fixée à 9,00 mètres au faîtage. Une extension ne pourra donc dépasser 9m sauf en cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant (confère dispositions particulières ci-dessous).

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

De plus pour le secteur Ngf seulement, la hauteur maximale des HLL est fixée à 4,00 mètres.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les aménagements du domaine nordique :**

La hauteur est libre.



### Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, régulièrement édifiées pourront reprendre la même hauteur au faîtage ou à l'acrotère, même si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée sur la zone. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

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

Les constructions s'intégreront au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Conformément aux dispositions de l'article R111-27 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En ce qui concerne les extensions : les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal. Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. Le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration dans son environnement bâti et paysager.

### Topographie

#### **Pour les exploitations forestières :**

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçues de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel.

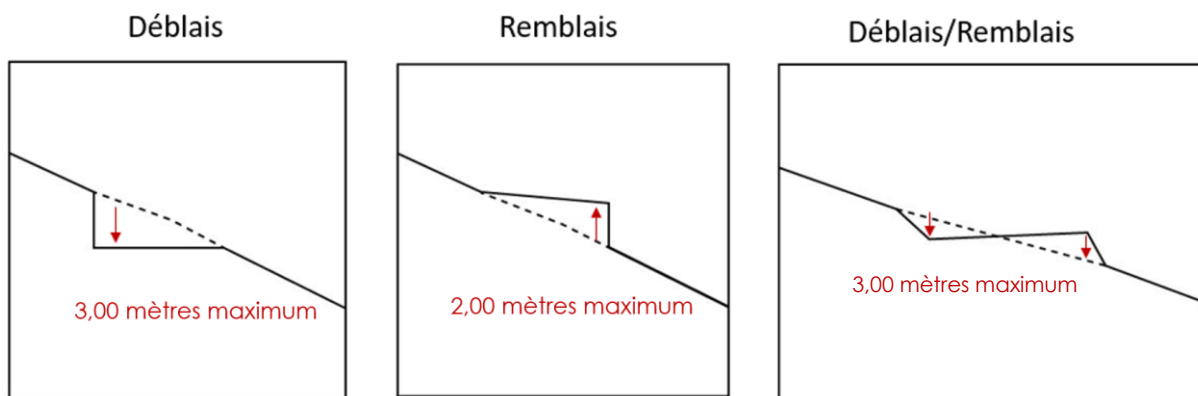
L'implantation des garages et aires de stationnement doit être de préférence au plus proche de l'accès à la parcelle.

Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction doit s'adapter à la pente. Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. Les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats. Les murs de soutènements, s'ils existent, devront être en continuité avec la construction.

**Pour les autres constructions :**

Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol dès lors :

- Qu'ils sont liés à des travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone,
- Que la hauteur des déblais n'excède pas 3,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur des remblais n'excède pas 2,00 mètres par rapport au terrain naturel,
- Que la hauteur cumulée des déblais et des remblais n'excède pas 3 mètres avec un remblais de 2 mètres maximum.



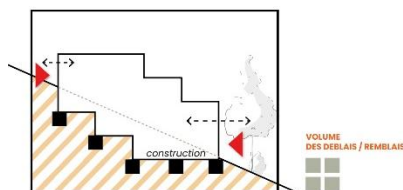
Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries) et/ou les murs cyclopéens.

Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes devront être conçus de manière à s'adapter au terrain, c'est-à-dire en modifiant le moins possible le profil du terrain naturel (cf. schéma ci-après).

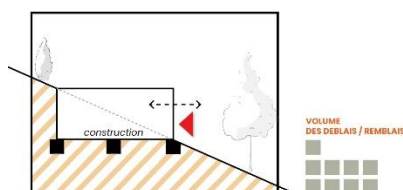
### ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



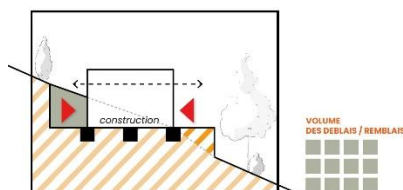
### S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblais et déblais*



### DEPLACER LE TERRAIN

*poser à plat sur un terrassement*



Dans le cas de terrain en pente, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau est privilégié pour le garage (c'est-à-dire au plus près du niveau de voie de desserte). Les terrassements seront seulement autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement. La terre déplacée pour la réalisation de la construction devra être conservée sur le terrain du projet.

### Volume

Non réglementé.

### Toiture

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux serres, châssis et tunnels.*

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

### Pente de toiture

### Pour les exploitations agricoles et forestières :

Les toitures devront être à 2 pans minimum sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes isolées non closes et les extensions qui pourront avoir des toitures monopente.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 20 et 40 %, soit 11° et 22°.

#### **Pour les autres constructions :**

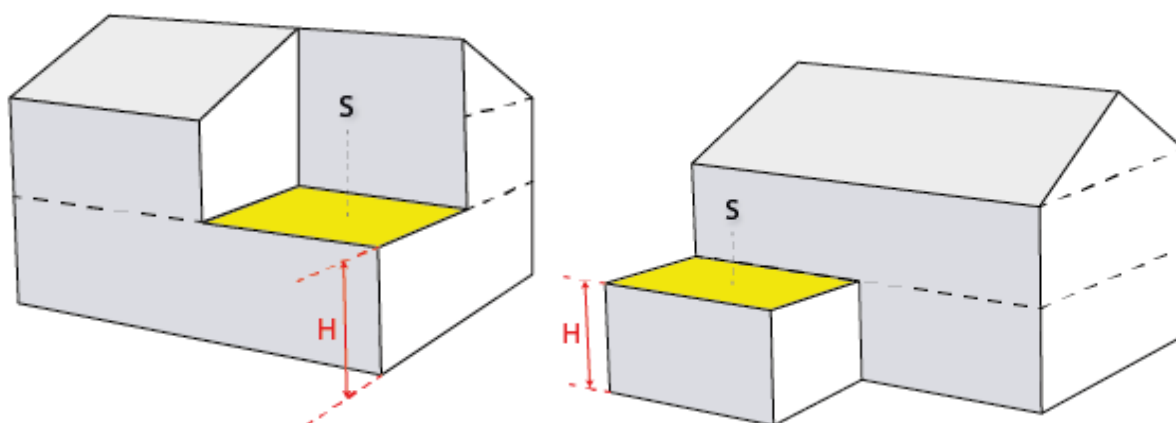
Les toitures devront être de 1 à 4 pans, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal, les annexes non closes et les extensions, qui pourront avoir une toiture terrasse. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, soit 24° et 31° sauf en Ngf ou les pentes ne sont pas règlementées.

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

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

- Avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres sauf pour des éléments garantissant la sécurité et/ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Être accolés ou intégrés à la construction principale.



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

##### **Pour les exploitations forestières :**

L'aspect des toitures devra présenter une cohérence avec le paysage environnant et devra respecter les perspectives paysagères.

##### **Pour les autres constructions :**

Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement. En vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions des constructions existantes devront comporter un type de couverture similaire à celui existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux panneaux solaires installés en toiture.



Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge et rouge vieilli. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires installés en toiture.

En couverture, seule la tuile mécanique est autorisée. Néanmoins les panneaux solaires installés en toiture ne sont pas soumis à cette contrainte. Les bacs acier de couleur rouge ou rouge vieilli sous les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que plus de 90% de la surface couverte par les bacs acier soient masqués par l'emprise des panneaux solaires.

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

#### **Pour la zone Ngt :**

Les toitures doivent présenter une unité de couleur. Sont autorisées uniquement les couleurs rouge, rouge vieilli, marron (couleur bois), transparente ou grise anthracite.

### **Ouvertures de toit**

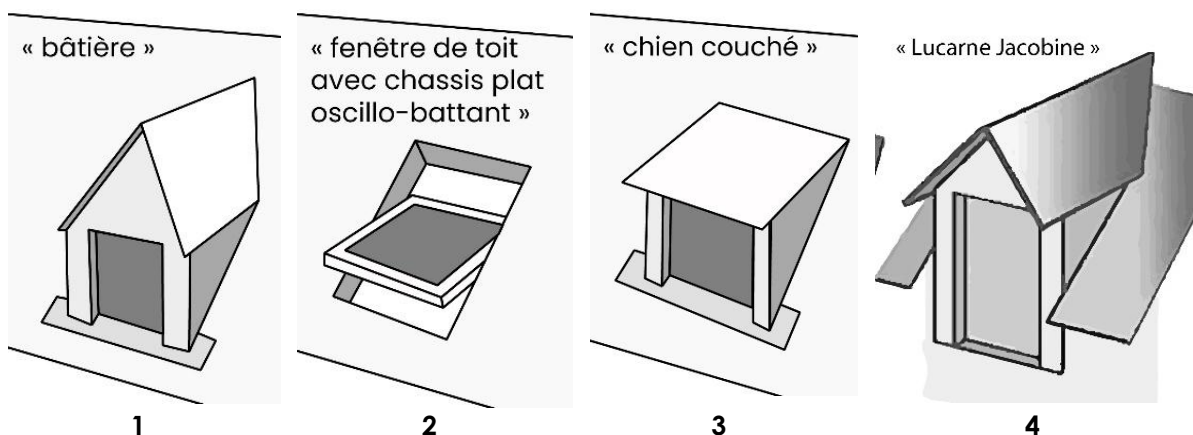
#### **Pour les exploitations forestières :**

Non réglementé.

#### **Pour les autres constructions :**

Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.

Les ouvertures de toit autorisées sont les suivantes :



#### **Pour la zone Ngt :**

Les ouvertures de toit ne sont pas réglementées.

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

#### **Aspect général**

Les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site.

**Pour les exploitations forestières :**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades, par leur traitement et/ou leur matériaux, devront présenter un aspect « fini ».

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites.

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

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

**Pour les constructions et installations à usage de camping ou parc résidentiel de loisirs :**

Il sera privilégié un aspect extérieur en bois ou matériaux naturel.

L'aspect métallique et acier, ainsi que le blanc et les couleurs claires sont interdits.

**Pour les autres constructions :**

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

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

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

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'aspect bardage bois est autorisé.

Prévoir des barreaudages aussi simples que possible (éviter les imitations de fer forgé du type « espagnol » par exemple).

Eviter de souligner les niveaux par des moulures ou des défoncés, ainsi que de créer des façades avec des soubassements trop marqués.

Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

La finition des façades présentera un aspect plutôt mat et non brillant.

Les couleurs seront choisies de manière à respecter l'aspect des bâtiments environnants. Les teintes : blanc, noir et les couleurs vives sont interdites.

Les pièces de bois apparentes (bandes de rives, charpente...) présenteront une finition mate.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

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

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

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Les prises ou rejets d'air de type "ventouse" et les conduits sont interdits en façade sur les nouvelles constructions.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, à condition qu'elle soit habillée. Les coffrets techniques, devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou enterrés.

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

### Ouvertures

#### **Pour les exploitations forestières :**

Non réglementé.

#### **Pour les autres constructions :**

Les stores et les volets métalliques sont interdits.

### Menuiseries, gouttières et balcons

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

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

#### **Pour les exploitations forestières :**

L'emploi de couleurs vives est interdit.

Les menuiseries, gouttières et balcons devront avoir un aspect et des couleurs uniformes sur l'ensemble d'une construction.

#### **Pour les autres constructions :**

Les menuiseries et volets seront peints d'une teinte neutre ou comme les pièces de bois apparentes, toute polychromie étant déconseillée.

Les coffrets des volets en excroissance de la façade sont interdits.

### Clôtures

#### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Conformément aux dispositions de l'article L372-1 créé par la loi n°2023-54 du 2 février 2023 - art. 1 du Code de l'Environnement, « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales [...]».

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équin ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation ».

Les clôtures devront être de type agricole ou à caractère végétal et plantées d'essences locales diversifiées.

Les espèces exotiques et non locales sont interdites.

La hauteur devra s'intégrer au paysage et aux besoins de l'exploitation.



### **Pour les autres constructions :**

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

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

Si elles doivent être, les clôtures en bordure de voie ouverte à la circulation devront être constituées d'un mur plein d'un minimum de 0,30 mètre. Il est préconisé pour les clôtures, de s'implanter avec un recul minimum de 1,00 m des voies ouvertes à la circulation, en raison des gênes occasionnées lors du déneigement.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie végétale plantée d'au moins 3 espèces différentes. Les espèces exotiques et non locales sont interdites.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une clôture à claire voie. La hauteur (mur bahut + clôture) est limitée à 1,80 mètre,
- D'une clôture à claire voie limitée à 1,80 mètre.

Les panneaux de béton préfabriqués utilisés en clôture sont interdits.

### **Dispositions diverses**

#### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique ou protégées par un parement végétal ?

Les raccordements au réseau public d'électricité, aux infrastructures numériques et aux réseaux de communication numériques seront obligatoirement enterrés.

#### **Pour les autres constructions :**

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

Des adaptations mineures sont possibles, si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

### **Architecture durable**

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

Les constructions présenteront une volumétrie simple, compacte et rechercheront par leur conception et orientation à optimiser les caractéristiques du lieu et les apports solaires. Les éco-matériaux seront également favorisés.

### **Pour les exploitations agricoles et forestières :**

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront s'intégrer (intégré ou apposé) dans le plan de toiture (sauf impossibilité technique démontrée : orientation, pente de toit, matériau de couverture inadaptés).

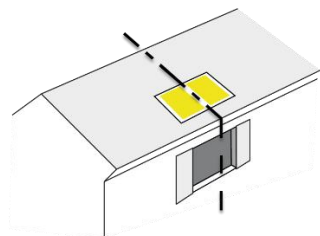
L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite. Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble ou recouvrir l'intégralité de la toiture.

### **Pour les autres constructions :**

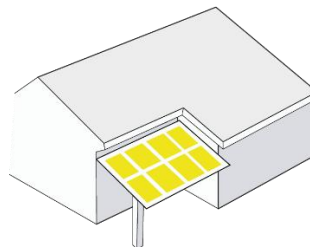
Dans le cas des constructions neuves, les panneaux solaires devront :

- S'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère.
- Être disposés en façade à condition de ne pas être visible depuis la voie publique.
- Être disposés sur châssis au sol sur une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup>. Une emprise plus importante pourra être autorisée si elle permet de répondre aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée, sur une hauteur maximale de 1,50 mètre.

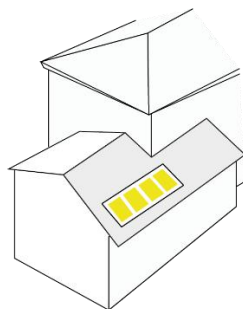
Leur disposition sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble.



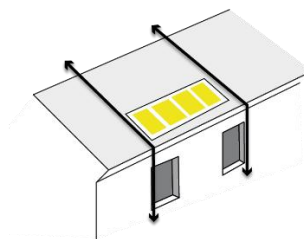
> Alignement avec ouverture de façade



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



> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



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

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 4 mètres et implantées et avec un retrait minimal de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives.

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

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les haies devront être composées d'au moins trois espèces différentes. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espèces invasives sont interdites.

Pour les arbres d'ombrage, il sera privilégié, des essences locales de feuillus telles que l'Alisier blanc, la Charmille, le Sorbier, l'Orme, l'Erable sycomore, le Frêne, le Hêtre et le Tilleul. Les résineux sont à éviter.

Les espaces libres non utilisés de chaque parcelle doivent être aménagés, plantés et entretenus.

## ARTICLE N 2.4. – STATIONNEMENT

### Stationnement de véhicules motorisés

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

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

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

Les places de stationnements devront être réalisées avec des revêtements perméables ou semi-perméables.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

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

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

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

### **Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation :**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE N 3.2. – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut du réseau public, les captages, forages ou puits particuliers sont admis en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

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

### **Eaux usées**

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement au droit de la parcelle et à proximité des installations ou constructions projetées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.



### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

### **Réseaux électriques**

#### *Dispositions particulières*

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

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

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

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

Les constructions nouvelles à vocation d'habitat devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.