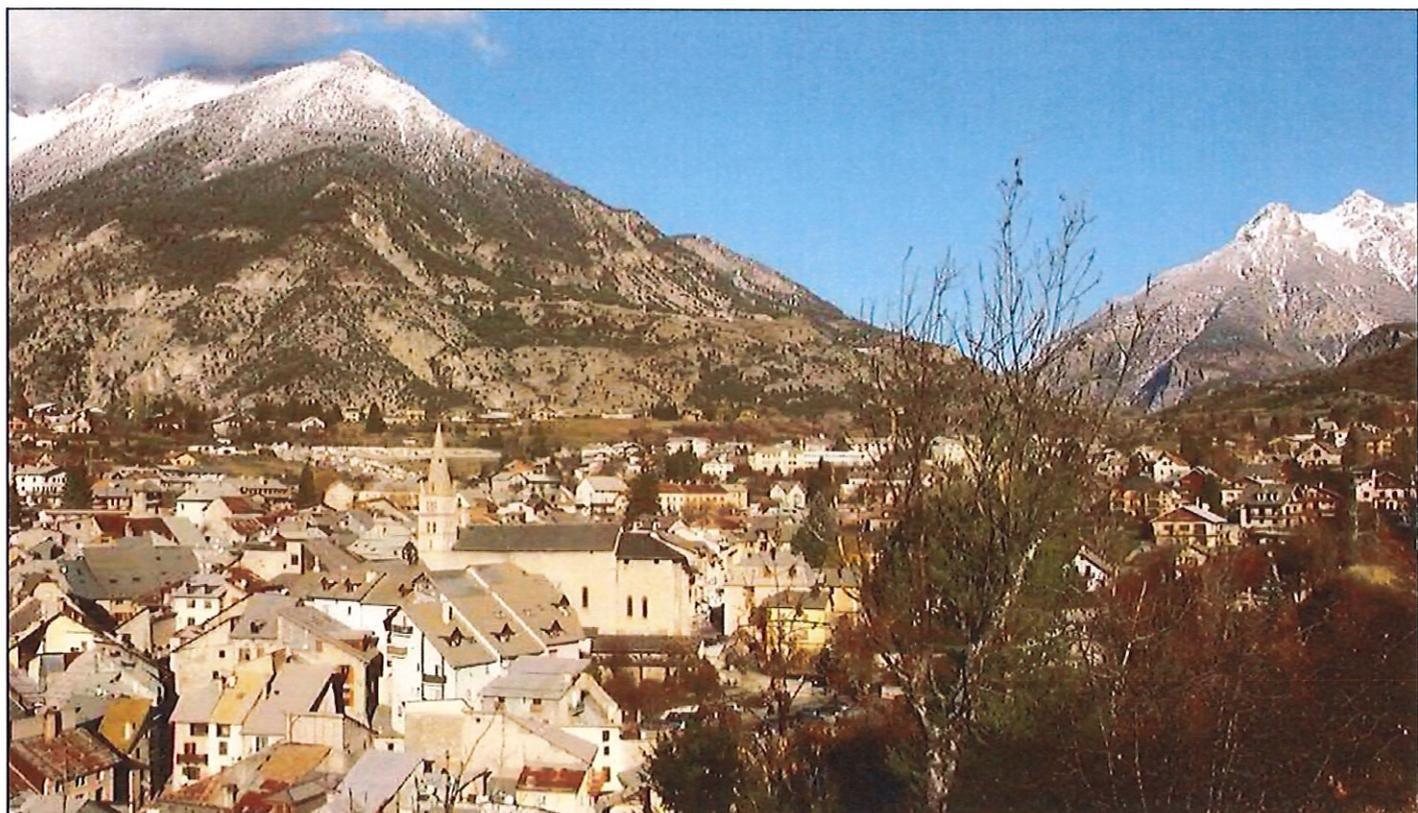


DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE GUILLESTRE (05600)

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



## 4. REGLEMENT – 4.1. Règlement écrit

PLU approuvé le 22 janvier 2020

PLU mis à jour (1) le 17 septembre 2021

PLU mis à jour (2) le 03 juillet 2023

PLU mis à jour (3) le 15 mars 2024

PLU modifié (MS1) le 5/09/2025

Le Maire

Mme Christine PORTEVIN



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière  
1 Résidence La Croisée des Chemins – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80. / Mail : contact@alpicite.fr



# SOMMAIRE



DISPOSITIONS GENERALES.....	7
ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	12
2.1. ADAPTATIONS TECHNIQUES .....	12
2.2 ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS .....	12
2.3 PRÉLÈVEMENT DE MATÉRIAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS.....	12
2.4. PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTIONS APRÈS SINISTRE .....	12
2.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	12
2.6. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	13
2.7. ASSAINISSEMENT.....	13
2.8. VIDANGE DE PISCINES.....	13
2.9. LES CLÔTURES.....	14
2.10. LES RISQUES NATURELS.....	14
2.11. DÉFENSE INCENDIE .....	14
2.12. VOIRIE DÉPARTEMENTALE .....	14
2.13. CRÉATION D'ACCÈS SUR LA VOIE PUBLIQUE EN DEHORS DE LA VOIRIE DÉPARTEMENTALE.....	14
2.14. CARACTÉRISTIQUES DES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION .....	15
2.15. CONSTRUCTIBILITÉ AUX ABORDS DE LA RN94.....	15
2.16. ISOLEMENT ACOUSTIQUE EN BORDURE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES .....	15
2.17. STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS.....	16
2.18. STATIONNEMENT POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE (PMR) EN CAS DE RÉHABILITATION / MISE AUX NORMES D'ACCESSIBILITÉ DES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP).....	16
2.19. STATIONNEMENT DES VÉLOS (CYCLES ET LES CYCLES À PÉDALAGE ASSISTÉ TELS QU'ILS SONT DÉFINIS À L'ARTICLE R. 311-1 DU CODE DE LA ROUTE) .....	16
2.20. OUVRAGES PUBLICS DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ .....	17
2.21. GESTION DES SUBSTANCES TOXIQUES OU DANGEREUSES.....	17
2.22. L'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR.....	18
2.23. EQUIPEMENTS LIÉS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES ET/OU À LA COMMUNICATION .....	18
2.24. INSTALLATIONS, TRAVAUX DIVERS ET CITERNES NON ENTERRÉES .....	18
2.25. ANTENNES .....	18
2.26. RÉCIPROCITÉ AVEC LES BÂTIMENTS AGRICOLES.....	18
2.27. AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT PRÉALABLE.....	19
2.28. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX RUINES .....	19
2.29. APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE.....	19
2.30. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT (ZONE HUMIDE).....	20
2.31. BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION .....	20
2.32. LES CHALETS D'ALPAGE .....	20

2.33. APPLICATION DE L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) / SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR).....	22
2.34. PRÉSERVATION DES RDC D'ACTIVITÉS.....	22
2.35. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	23
2.36. MARGES DE REcul .....	25
2.37. SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE .....	25
2.38. PRÉSERVATION DES PARTIES NATURELLES DES RIVES DES PLANS D'EAU NATURELS OU ARTIFICIELS D'UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE À MILLE HECTARES .....	25
2.39. RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX CAPTAGES .....	26
2.40. PRÉSERVATION DES CANAUX.....	26
2.41. SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL .....	26
<b>ARTICLE 3 – DÉFINITIONS.....</b>	<b>28</b>
<b>ARTICLE 4 – PRÉCISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>35</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>39</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua et Ua1 .....</i>	<i>41</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....</i>	<i>49</i>
<i>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc, Uc1et Uc2.....</i>	<i>59</i>
<i>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 .....</i>	<i>69</i>
<i>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uep, Uep1 et Uep2.....</i>	<i>77</i>
<i>CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ucamp .....</i>	<i>85</i>
<i>CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI .....</i>	<i>93</i>
<i>CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut.....</i>	<i>101</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>109</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa.....</i>	<i>111</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb.....</i>	<i>121</i>
<i>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUc .....</i>	<i>129</i>
<i>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUd.....</i>	<i>137</i>
<i>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe .....</i>	<i>147</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>153</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A ET Ap.....</i>	<i>155</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ae.....</i>	<i>165</i>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>171</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Np et Nf .....</i>	<i>173</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nep .....</i>	<i>183</i>
<i>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne .....</i>	<i>189</i>
<i>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nstade .....</i>	<i>195</i>
<i>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nc.....</i>	<i>201</i>

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES



## ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **La zone Ua** correspondant aux parties anciennes de la ville de Guillestre, et notamment la zone historique du centre bourg au caractère patrimonial marqué. Elle comprend une **sous zone Ua1** correspondant à des secteurs anciens à l'écart du centre bourg et des anciens remparts à l'organisation différente. Ces zones sont concernées par le secteur « centre-bourg » de l'AVAP / SPR.
- **La zone Ub** correspondant à des secteurs d'extension de l'urbanisation, à vocation essentiellement résidentielle, composés essentiellement de maisons individuelles, et de densité moyenne à faible.
- **La zone Uc** correspondant à des secteurs d'extension de l'urbanisation de densité plus élevée, avec des constructions de gros volumes, notamment sous forme de collectifs. Elle comprend **deux sous-zones** :
  - **Uc1**, soumise à l'OAP n°4 ;
  - **Uc2**, correspondant à la zone de mixité des fonctions de la Maison du Roy.
- **La zone Ue** correspondant aux secteurs d'activités économiques. Elle comporte **quatre sous-zones** :
  - **Ue1**, correspondant à une zone commerciale de centre-ville ;
  - **Ue2**, correspondant au secteur essentiellement artisanal de Gaboyer ;
  - **Ue3**, correspondant à l'activité existante de la Maison du Roy ;
  - **Ue4**, correspondant à un secteur de parking de la maison du Roy où des activités économiques pourraient être créées.
- **La zone Uep** correspondant aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et aux activités connexes. Elle comprend **deux sous-zones** :
  - **Uep1** correspondant au cimetière ;
  - **Uep2** correspondant aux équipements du Champ Chevalier (Collège, Salle Polyvalente, Gymnase etc.) où les activités connexes ne sont pas autorisées.
- **La zone Ucamp**, correspondant aux campings existants en dehors du centre de Guillestre ;
- **La zone Ul**, correspondant à une zone d'équipements de loisirs existante et liée à un hébergement hôtelier ;
- **La zone Ut**, correspondant à des secteurs dédiés à l'hébergement touristique, occupés aujourd'hui par des campings.

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

- **La zone 1AUa**, sur le secteur de la Longeagne, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;
- **La zone 1AUb**, sur le secteur du Champ de l'Aze, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 ;
- **La zone 1AUc**, sur le secteur du Serre, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 ;
- **La zone 1AUd**, en bordure du Simoust, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 ;
- **La zone 1AUe**, en extension de la ZA du Villard, soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 ;

**III - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. Ces zones sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions. Elles correspondent à :

- **La zone A**, où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension limitée des habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend une **sous zone Ap**, où les seules constructions nécessaires à l'activité agricole autorisées sont les serres.
- **La zone Ae**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dédiés au maintien d'activités économiques existantes en dehors des zones U ;

**IV - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions. Elles correspondent à :

- **La zone N** correspondant à 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, et où sont autorisés l'extension limitée des habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend **deux sous-zones** :
  - **Np** aux enjeux environnementaux et paysagers spécifiques, où la constructibilité est encore plus limitée ;
  - **Nf**, zone naturelle dédiée au maintien et au développement de l'activité forestière ;
- **Une zone Nep**, secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) dédié à l'extension limitée des équipements publics existants ;

- **La zone Ne**, secteur de taille et de capacité d'accueil limités dédié au maintien d'activités économiques existantes en dehors des zones U ;
- **La zone Nstade**, secteur de taille et de capacité d'accueil limités dédié à l'aménagement du stade communal ;
- **La zone Nc**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dédié à recevoir les constructions en lien avec l'exploitation de la carrière.

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

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des protections écologiques des zones humides** où aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur de ce patrimoine ;
- **Des bâtiments pouvant changer de destination ;**
- **Des marges de recul ;**
- **Des secteurs visant à préserver ou développer la diversité commerciale ;**
- **Des servitudes de mixité sociale ;**
- **Des chalets d'alpage identifiés ;**
- **Des périmètres de préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares ;**
- **Des règles spécifiques aux abords de la RN94 ;**
- **Des périmètres de protection des captages ;**
- **Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol.**

## **ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### ***2.1. Adaptations techniques***

Les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, PTT, relais téléphoniques et télévision, etc.

### ***2.2 Adaptations mineures et dérogations***

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou 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 ; et des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L152-6 du Code de l'Urbanisme.

### ***2.3 Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels***

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

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

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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

### ***2.5. Implantation des constructions***

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture ou de balcon d'une longueur supérieure à 0.60 m. Dans ce cas le retrait est calculé soit à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture ou du nez du balcon (au point le plus proche des limites parcellaires).

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

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

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 en énergie, et soit favorable à une production optimisée d'énergies renouvelables. Le pétitionnaire cherchera 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 des arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombre en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

## **2.6. Desserte par les réseaux**

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

## **2.7. Assainissement**

L'emplacement des zonages d'assainissement collectif et non collectif sur la commune figure en annexe du PLU (annexe 5.1).

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

En zonage d'assainissement collectif :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement des eaux usées lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service 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.

En l'absence de réseau public de collecte et de traitement des eaux usées, ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, l'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC).

En zonage d'assainissement non collectif :

L'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC).

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

## **2.8. Vidange de piscines**

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

## 2.9. Les clôtures

L'édification des clôtures (ceci incluant les portails) et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

## 2.10. Les risques naturels

### PPRn :

Les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral n° 2003-21-32 du 01/08/2003 sont applicables sur la commune.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ce document dans l'élaboration de leurs projets (Annexe 5.3) et vérifier auprès des services compétents que celui-ci est encore le document applicable au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

### Recul par rapport aux vallons :

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 5 mètres du haut de la berge des torrents, ravins, et fossés dans l'ensemble des zones.

## 2.11. Défense incendie

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

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

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

## 2.12. Voirie départementale

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

## 2.13. Création d'accès sur la voie publique en dehors de la voirie départementale

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. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

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

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son

accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, en accord avec le gestionnaire du canal.

### **2.14. 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 dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées d'une aire de retournement ou « T » de retournement réglementaire dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum).

### **2.15. Constructibilité aux abords de la RN94**

La RN94 est classée axe de grande circulation depuis l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2006. Elle est donc concernée par la loi Barnier (loi n° 95.101) du 2 février 1995 et par l'amendement Dupont (Articles L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

De ce fait, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés, sauf présence d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les constructions listées ci-dessous peuvent cependant être autorisées dans la bande, sous réserve que le règlement du plan local d'urbanisme ne les interdise pas :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **2.16. Isolement acoustique en bordure des infrastructures de transports terrestres**

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

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

La commune de Guillestre est concernée par cet arrêté pour la RN94 et la RD902A. Tout pétitionnaire devra utilement se référer à l'annexe 5.5 (ou à l'arrêté en cours de validité) afin de vérifier les règles applicables aux constructions et installations dans ces secteurs.

### **2.17. Stationnement des véhicules motorisés**

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

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

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

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

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation 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.

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.

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

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

### **2.19. Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)**

Caractéristiques de l'espace destiné au stationnement des vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

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

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie minimum de 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les nouvelles constructions à destination de bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (hors bureaux) :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **2.20. Ouvrages publics de transport d'électricité**

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

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

## **2.21. Gestion des substances toxiques ou dangereuses**

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

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

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

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

### **2.22. 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 uniquement vers le sol. Les teintes de ces éclairages devront être chaudes.

### **2.23. Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication**

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés et adaptés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager en évitant l'effet de superstructure rajoutée.

### **2.24. Installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Pour les installations, travaux divers et citernes non enterrées, des masques visuels intégrés à l'environnement et au paysage sont imposés, sous réserve d'être compatibles avec le PPR.

### **2.25. Antennes**

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

### **2.26. Réciprocité avec les bâtiments agricoles**

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

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

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

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième. Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils*

font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

### **2.27. Autorisation de défrichement préalable**

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

### **2.28. Réglementation applicable aux ruines**

**Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :**

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, 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. »*

**Article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme :**

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

### **2.29. Application de la loi Montagne**

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

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

### 2.30. Préservation de l'environnement (zone humide)

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

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

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

Les secteurs clairement artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, 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 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.

### 2.31. Bâtiments pouvant changer de destination

Dénomination	N° de parcelle	N° au PLU	Prescription
Hangar	AH0120	B1	<p>La construction ainsi que son annexe pourront voir leur destination modifiée à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p>L'éventuelle rénovation, restauration ou réhabilitation des bâtiments, liée à ce changement de destination devra être réalisée uniquement dans le volume existant, et pourra conserver le caractère architectural de la construction au moment de l'approbation du PLU ; ou appliquer les règles de la zone dans laquelle elle se trouve (Nep).</p>

### 2.32. Les chalets d'alpage

Peuvent être autorisées, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Ci-après les chalets d'alpage identifiés sur le territoire de Guillestre.

N° au PLU	N° de parcelle	Localisation
1	B0660	Bramousse
2	B0503	Bramousse
3	B0346	Bramousse
4	B0622	Bramousse
5	B0621	Bramousse
6	B0524	Bramousse
7	B0519	Bramousse
8	B0518	Bramousse
9	B0517	Bramousse
10	B0516	Bramousse
11	B0525	Bramousse
12	B0655, 0778 et 0652	Bramousse
13	B0646 0647, 0648 et 0649	Bramousse
14	B0588	Bramousse
15	B0586	Bramousse
16	B0580	Bramousse
17	B0579	Bramousse
18	A0841	Bramousse
19	A0838	Bramousse
20	A0896 et 0897	Chalets de Bramousse
21	A0890 et 0891	Chalets de Bramousse
22	A0171	Chalets de Bramousse
23	A0132	Chalets de Bramousse
24	A0134	Chalets de Bramousse
25	A0144	Chalets de Bramousse

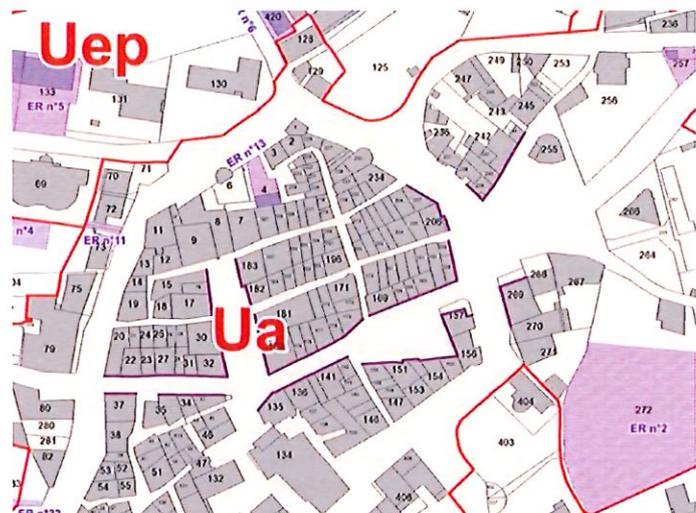
26	A0270	Chalets de Bramousse
27	A0142	Chalets de Bramousse
28	A0141	Chalets de Bramousse
29	A0311	Chalets de Bramousse
30	A0319	Chalets de Bramousse
31	A0110	Chalets de Bramousse
32	A0107	Chalets de Bramousse
33	A0104	Chalets de Bramousse
34	A0105 et A0106	Chalets de Bramousse
35	A0994	Les Michelats
36	A0994	Les Michelats

### 2.33. Application de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Sur les secteurs tramés pour préciser l'application de l'AVAP / SPR, la réglementation de l'AVAP / SPR en vigueur est applicable au même titre que les règles de chaque zone (la règle la plus contraignante entre les deux documents étant appliquée – annexe 5.3).

### 2.34. Préservation des RDC d'activités

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



Le changement de destination des constructions et installations correspondant à la destination hébergement hôtelier et touristique y est par ailleurs interdit.

**2.35. Les emplacements réservés**

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Création d'un parking public, aménagements liés et élargissement de voirie	Commune de Guillestre	1000 m <sup>2</sup>
ER n°2	Création d'un parking public, aménagements liés et d'un jardin / parc public	Commune de Guillestre	4135 m <sup>2</sup>
ER n°3	Création d'un parking public, aménagements liés et élargissement de voirie	Commune de Guillestre	620 m <sup>2</sup>
ER n°4	Extension de l'école et/ou de ses équipements (limité pour les bâtiments à un abri)	Commune de Guillestre	342 m <sup>2</sup>
ER n°5	Équipement public ou d'intérêt général	Commune de Guillestre	832 m <sup>2</sup>
ER n°6	Extension d'un stationnement public et/ou espace vert et/ou équipement public	Commune de Guillestre	269 m <sup>2</sup>
ER n°7	Équipement public ou d'intérêt général	Commune de Guillestre	9612 m <sup>2</sup>
ER n°8	Création d'un parking public (non imperméabilisé) et des aménagements liés	Commune de Guillestre	2111 m <sup>2</sup>
ER n°9	Création de voirie	Commune de Guillestre	424 m <sup>2</sup>
ER n°10	Acquisition, élargissement et création de voirie	Commune de Guillestre	945 m <sup>2</sup>
ER n°11	Création de voirie ou cheminement doux	Commune de Guillestre	47 m <sup>2</sup>
ER n°12	Équipement public ou d'intérêt général	Commune de Guillestre	1357 m <sup>2</sup>
ER n°13	Aménagement d'espace vert	Commune de Guillestre	192 m <sup>2</sup>
ER n°14	Création d'un parking public et des aménagements liés	Commune de Guillestre	371 m <sup>2</sup>
ER n°15	Aménagement d'un carrefour et/ou espace vert	Commune de Guillestre	671 m <sup>2</sup>
ER n°16	Équipement public ou d'intérêt général	Commune de Guillestre	4674 m <sup>2</sup>
ER n°17	Création de voirie	Commune de Guillestre	156 m <sup>2</sup>

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°18	Création d'un cheminement doux	Commune de Guillestre	1202 m <sup>2</sup>
ER n°19	Acquisition et réaménagement de voirie	Commune de Guillestre	2184 m <sup>2</sup>
ER n°20	Elargissement de voirie / piste	Commune de Guillestre	1603 m <sup>2</sup>
ER n°21	Équipement public ou d'intérêt général	Commune de Guillestre	626 m <sup>2</sup>
ER n°22	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	805 m <sup>2</sup>
ER n°23	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	162 m <sup>2</sup>
ER n°24	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	156 m <sup>2</sup>
ER n°25	Elargissement d'un parking public, aménagements liés et/ou espace vert	Commune de Guillestre	447 m <sup>2</sup>
ER n°26	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	2899 m <sup>2</sup>
ER n°27	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	35 m <sup>2</sup>
ER n°28	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	4890 m <sup>2</sup>
ER n°29	Création d'un cheminement doux	Commune de Guillestre	59 m <sup>2</sup>
ER n°30	Aménagement d'un carrefour, élargissement de voirie et éventuellement stationnement	Commune de Guillestre	8031 m <sup>2</sup>
ER n°31	Création d'une aire de covoiturage	Commune de Guillestre	5509 m <sup>2</sup>
ER n°32	Elargissement de voirie, création d'un trottoir	Commune de Guillestre	53 m <sup>2</sup>
ER n°33	Elargissement de voirie	Commune de Guillestre	1383 m <sup>2</sup>
ER n°34	Création d'une aire de covoiturage	Commune de Guillestre	1755 m <sup>2</sup>

Nom	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°35	Elargissement de voirie / Cheminement doux	Commune de Guillestre	1114 m <sup>2</sup>
ER n°36	Elargissement de voirie / Cheminement doux	Commune de Guillestre	400 m <sup>2</sup>
ER n°37	Voirie / Chemin rural	Commune de Guillestre	3687m <sup>2</sup>
ER n°38	Création de voirie	Commune de Guillestre	139 m <sup>2</sup>
ER n°39	Aménagement de voirie	Commune de Guillestre	457 m <sup>2</sup>
ER n°40	Protection contre les crues	Communauté de Communes du Guillestrois Queyras	704 m <sup>2</sup>
ER n°41	Protection contre les crues	Communauté de Communes du Guillestrois Queyras	4092 m <sup>2</sup>
ER n°42	Aménagement de voirie	Commune de Guillestre	277 m <sup>2</sup>
ER n°43	Aménagement / sécurisation du carrefour	Commune de Guillestre	71 m <sup>2</sup>
ER n°44	Gestion des déchets (point d'apport volontaire)	Communauté de Communes du Guillestrois Queyras	542 m <sup>2</sup>

### **2.36. Marges de recul**

Dans le cas de marges de recul portées sur les documents graphiques, celles-ci s'imposent aux dispositions édictées dans les règles d'implantation de chaque zone. Le retrait ou l'alignement sera réalisé à partir de ce tracé.

### **2.37. Servitudes de mixité sociale**

Dans les secteurs tramés pour l'application de servitudes de mixité sociale, un pourcentage de logements sociaux est imposé.

Ces pourcentages et leur champ d'application sont définis dans les articles « mixité fonctionnelle et sociale » de chaque zone concernée.

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

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.

Dans ces secteurs tramés sur le document graphique, toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits à l'exception :

- D'un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ;
- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible ;
- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

### **2.39. Réglementation relative aux captages**

Dans les secteurs tramés pour les périmètres de protection des captages, des prescriptions et une réglementation spécifique s'appliquent sur les secteurs impactés par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des différents captages. Il convient de se référer aux périmètres de protection des captages d'eau où les installations sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection des captages (annexe 5.3).

### **2.40. Préservation des canaux**

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'1,50 m. mesuré par rapport aux berges du canal excepté en zone Ua. Il est rappelé que les canaux sont soumis à des servitudes lorsqu'ils sont dans le périmètre des Associations Syndicales Autorisées (ASA) et qu'ils sont identifiés. Aussi, chaque pétitionnaire devra s'assurer du respect de cette servitude auprès de l'ASA compétente.

### **2.41. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol**

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, nonobstant les règles applicables dans les dispositions spécifiques des zones concernées.

Ces constructions et installations devront néanmoins respecter les règles suivantes (sauf pour les extensions de bâtiments existants qui pourront avoir le même aspect et la même hauteur que la construction objet de l'extension) :

- L'aspect des constructions sera en harmonie avec les bâtiments alentours de même typologie, notamment existants.
- Les façades d'une même construction doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les constructions et installations devront présenter des teintes discrètes et neutres, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et les teintes vertes.
- Dans tous les cas, l'aspect final devra être « mat », sans reflet brillant sous le soleil.
- La structure et les portes devront adopter une disposition régulière.
- Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.
- Les faîtages devront être parallèles ou perpendiculaires à la pente ou dans le prolongement du bâtiment existant.
- Les pentes de toiture sont identiques et les versants de même longueur.

- La pente des toitures sera comprise entre 40 et 100 %.
- Les annexes au bâtiment principal pourront être en appentis.
- Les toitures seront dans des teintes grises de type ardoise, lauze ou bac acier.
- La hauteur des constructions sera limitée à 9.00 m au faitage, sauf nécessité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE 3 – DÉFINITIONS**

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

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

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

### **Exemplarité énergétique :**

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

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

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

### **Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale :**

Pour satisfaire à l'exigence de performance environnementale, au sens de l'article R. 111-21. II, du CCH, 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) 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). Eges et EgesPCE doivent être inférieurs ou égaux respectivement aux niveaux maximaux Egesmax et EgesPCE,max 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+ (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 (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau Carbone2.*

**Bâtiments 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 des demandes d'urbanismes et à la réception du bâtiment : Label E+C- ou Calcul RT (quand la RT2020 sera appliquée) avec obtention du niveau 3 en énergie.*

**Cepmax :** L'exigence maximale de consommation d'énergie primaire définie par la réglementation thermique en vigueur. Le Cepmax est modulé en fonction du type de bâtiment, de la localisation géographique, de l'altitude.

**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.

**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, ...

**EgesPCE :** Niveau d'émission de gaz à effet de serre uniquement des produits de constructions du bâtiment dont les équipements.

**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.

**Carbone 2 :** Dans le référentiel énergie carbone qui correspond aux prémices de la nouvelle réglementation thermique, l'impact carbone des bâtiments sera évalué. Deux niveaux sont définis : le niveau carbone 1 et le niveau carbone 2 qui est plus performant.

**Energie 3 :** Dans le référentiel énergie carbone qui correspond aux prémices de la nouvelle réglementation thermique, il est défini 3 niveaux d'énergie de 1 à 3. Le niveau 3 correspond à un bâtiment BEPOS.

**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.

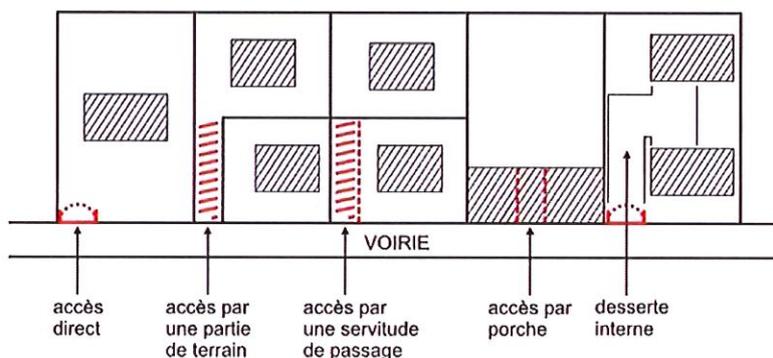
**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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

**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.



**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.

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

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

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

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

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.

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

**Marquise :** auvent vitré, situé au-dessus une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

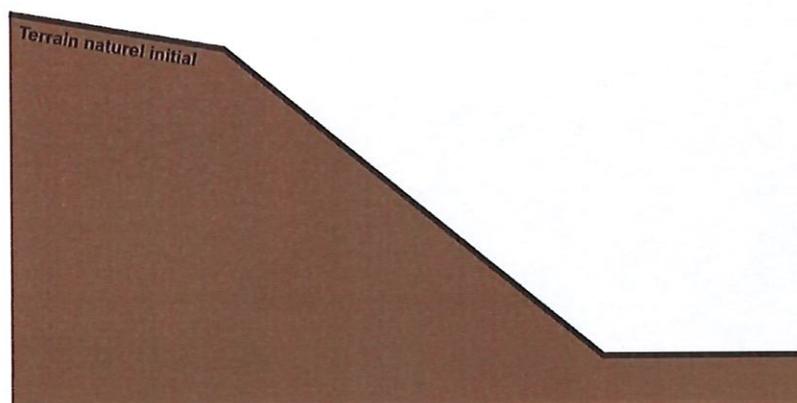
**Menuiserie :** Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

**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.

**Hauteur d'une construction :**

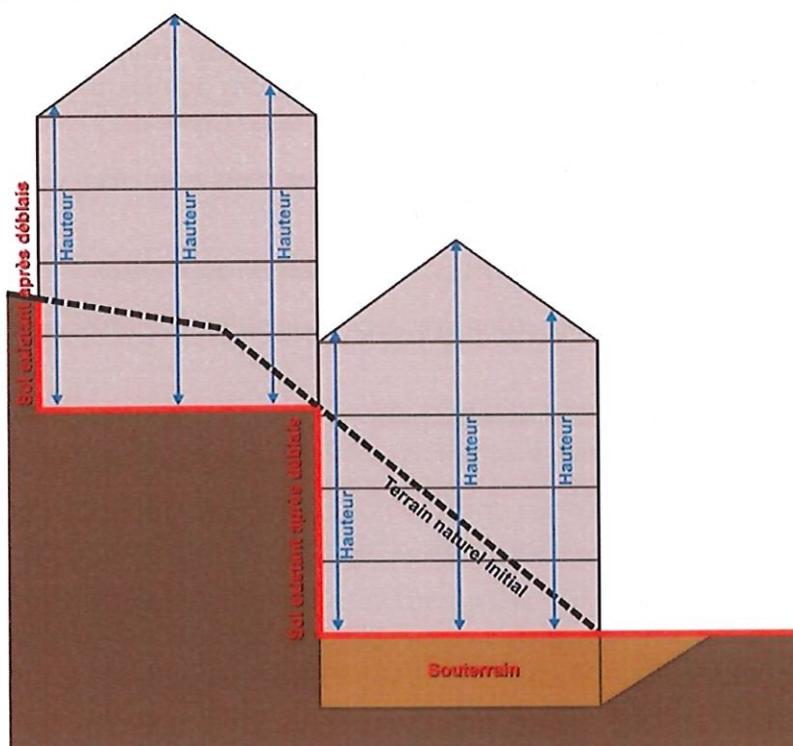
La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclus.

**Etat « zéro » - Terrain naturel avant travaux**

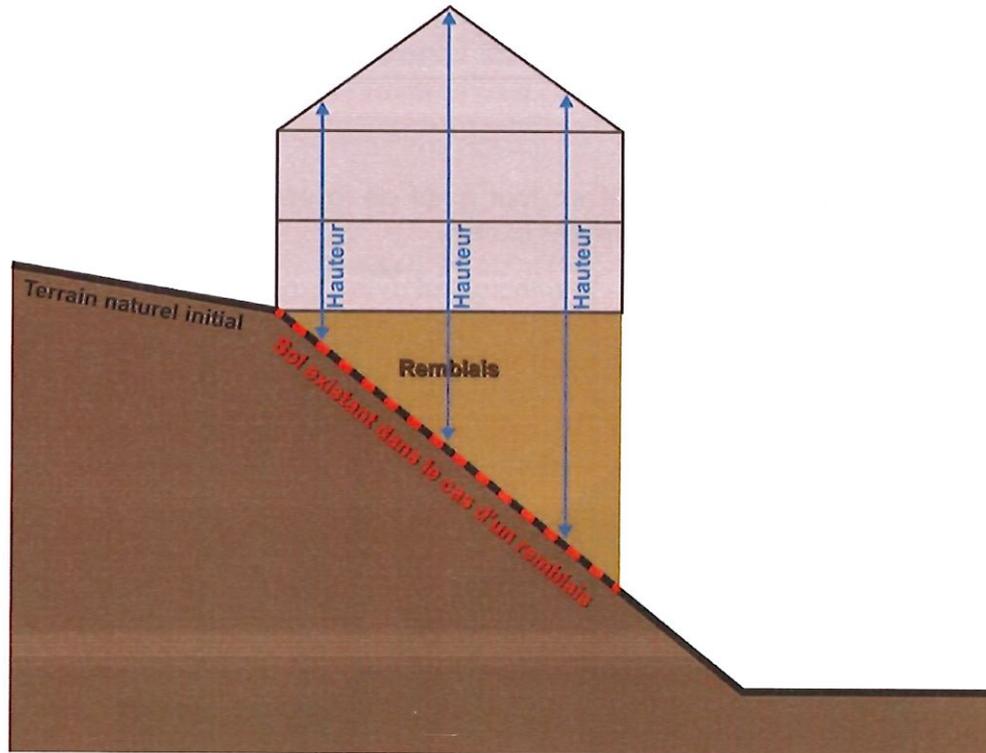


Par sol existant il faut considérer :

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



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



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

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

**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.

**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 parfois traités de manière spécifique (voir définition ci-dessous). En dehors de ces précisions, les règles concernant les annexes y restent applicables. Un garage constitue une annexe.

*Nb : Les pétitionnaires doivent utilement se renseigner lors du changement de fonction ou d'usage d'une annexe, qui peut selon certains cas nécessiter une nouvelle déclaration.*

*Cela concerne pour les cas les plus courants :*

- La transformation d'une annexe en logement, avec par exemple la création d'un nouveau compteur. La construction en question devient dans ce cas une construction principale et doit être déclarée comme telle (et respecter les règles relatives à ce type de construction) ;
- La location d'une annexe à une habitation (ou tout autre destination ne répondant pas à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »), comme hébergement touristique. Si cela est possible dans certaines conditions et de manière limitée, l'annexe peut dans d'autres cas être considérée comme un hébergement touristique à part entière et devra alors être déclarée comme tel ;
- La transformation d'une annexe ne générant pas de surface de plancher (le cas le plus courant étant un garage) en une annexe générant de la surface de plancher (par exemple une chambre, un atelier ...). Cette nouvelle surface de plancher créée doit être déclarée, ainsi que, dans le cas d'un garage, la perte des places de stationnement, qui devront si nécessaire être recrées ailleurs ;

*Plus généralement, une annexe doit en tout temps suite à sa création conserver son statut d'annexe à une construction principale (voir définition), tout changement dans ce statut devant être déclaré.*

**Cabanon / abri de jardin :** Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur.

**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.

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

**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 1m du sol. Sont exclues en plus des constructions, 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.

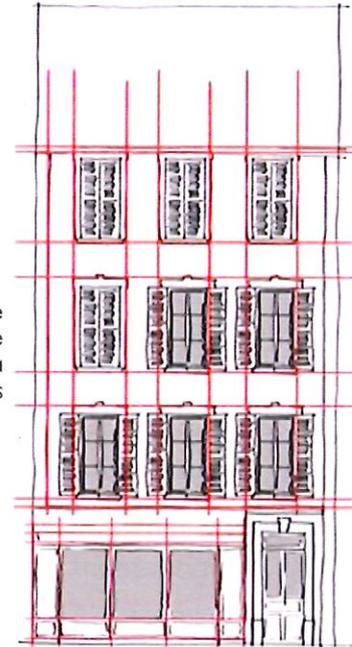
Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse avec un minimum de 50 centimètres d'épaisseur de terre végétale,
- Les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable,
- Les aires de jeux.

**Serre :** Structure démontable, close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou potagères. En dehors d'une destination agricole (horticulture, élevage ...) et d'une localisation en située en zone agricole du PLU, les serres sont limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Ordonnement (d'une façade) :** c'est la manière dont les percements d'une façade ont été disposés les uns par rapport aux autres. Souvent, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle du bâtiment : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges.

Axes de composition d'une façade ordonnancée. Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tout aménagement, travaux, constructions, édifices, etc. est lié à la destination de constructions.**



## TITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua et Ua1

**La zone Ua** correspond aux parties anciennes de la ville de Guillestre, et notamment la zone historique du centre bourg au caractère patrimonial marqué. Elle comprend une **sous zone Ua1** correspondant à des secteurs anciens à l'écart du centre bourg et des anciens remparts à l'organisation différente. Ces zones sont concernées par le secteur « centre-bourg » de l'AVAP / SPR.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).*

*Ces zones sont par ailleurs majoritairement couvertes par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).*

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

#### Ua et Ua1 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Ua et Ua1 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt.

#### Ua et Ua1 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sur l'ensemble des zones :

**Les cabanons et abris de jardins** sont limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**L'hébergement hôtelier et touristique** est autorisé à condition de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravaning.

**L'industrie** est autorisée à condition d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Uniquement en zone Ua :

La destination artisanat et le commerce de détail est autorisée à condition d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Uniquement en zone Ua1 :

Pour les constructions correspondant aux destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle seule est autorisée leur extension, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU et ce une seule fois jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Pour l'artisanat et commerce de détail, la condition cumulative sera d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances

#### Ua et Ua1 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique au moment de l'approbation du PLU ne peuvent pas changer de destination.

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

#### Ua et Ua1 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer, ou dans le prolongement du nu des façades existantes mitoyennes.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle et à la taille du programme et dûment justifiée.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants.

Les débords de toit et balcons sont autorisés en survol du domaine public avec une hauteur minimale par rapport au domaine public (terrain naturel) de 3.60 m. Pour les balcons, la profondeur maximum de ce débord correspondra à la limite du débord de toiture.

Dans tous les cas, ces éléments en survol ne devront pas présenter une gêne pour la circulation, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les exigences de la protection civile, ou le déneigement.

##### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4 niveaux agrémentés de combles.

**Volume des constructions :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions traditionnelles avoisinantes de même typologie.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.

**Ua et Ua1 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Les constructions neuves doivent s'intégrer dans le bâti existant. Elles doivent s'inspirer en les réinterprétant des types traditionnels de construction.

Tout élément ou matériau étranger à l'architecture locale est interdit, ainsi que les :

- Matériaux de constructions laissés apparents ou non enduits, lorsqu'ils n'y sont pas destinés (notamment les aspects parpaings ciment, ou de terre cuite, ...)
- Pierres ou éléments préfabriqués agrafés en façade ;
- Pierres reconstituées ;
- Menuiseries extérieures d'aspect PVC ;
- Bardages d'aspect PVC ;
- Vitrage opacifiant, teinté ou miroir ;
- Éléments préfabriqués de corniches, colonnes, fronton, balustres, lucarnes, appuis ;
- Châssis de toit à débordement formant balcon ;
- Volets roulants en PVC et tout type de volet roulant extérieur avec coffre apparent
- Matériau artificiel de toiture : fausses tuiles, shingle, bitume ;
- Aspects enduits façon « rustique » : crépis à gros grain, finition projetée écrasée, ribbée.

De manière plus spécifique, les caractéristiques architecturales suivantes devront être respectées :

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les cheminées anciennes sont à conserver. Elles doivent être restaurées suivant leurs dispositions d'origine en maçonnerie enduite ou en brique.

Les pentes de toit devront être identiques ou proches de celle des immeubles voisins les plus caractéristiques sauf pour les constructions existantes pour lesquelles la forme générale et la pente originelle des toitures sont prioritairement à conserver.

**Caractéristiques des menuiseries :****Menuiseries :**

Pour les constructions existantes, les menuiseries existantes traditionnelles seront prioritairement conservées et restaurées. En cas de nécessité de remplacement, les menuiseries devront être prioritairement en bois.

Pour les nouvelles constructions, les portes, fenêtres et volets devront être en bois ou métalliques.

**Devantures « commerciales » (s'appliquant à l'ensemble des activités économiques situées en RDC) :**

Nonobstant les autres règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les RDC pourront présenter les caractéristiques suivantes pour la création de « devantures commerciales » :

Adaptation au style et à la composition de l'immeuble :

Les devantures doivent s'adapter au style et au type de l'immeuble. Les devantures menuisées en applique de style XIXe sont adaptées aux immeubles XIXe et antérieurs mais non indiquées pour les immeubles des années 50 ou 60 pour lesquels des devantures en feuillure sont plus appropriées.

Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture devra être fractionnée en autant d'unités que d'immeubles concernés.

La devanture occupe le niveau du rez-de-chaussée uniquement.

La représentation extérieure de la devanture doit respecter le parti architectural de la façade (symétrie, asymétrie, axialité ...) et conserver au rez-de-chaussée les éléments porteurs de la façade, notamment au droit des murs mitoyens.

Position de la vitrine :

2 types de vitrines sont autorisées :

- Les devantures en applique sont composées d'un coffrage en bois menuisé et peint. Il est appliqué en saillie de 18cm maximum sur la maçonnerie. Il masque ainsi le rez-de-chaussée de l'immeuble. Il devra laisser visible le bandeau d'allège du premier étage de l'immeuble, le lettrage de l'enseigne sera peint ou rapporté directement sur la devanture en applique.
- Les devantures en tableau devront laisser la maçonnerie de l'immeuble apparente sur la totalité du rez-de-chaussée commercial. L'enseigne sera alors uniquement en lettres découpées posées directement sur la maçonnerie.

Dispositif de fermeture :

Le dispositif de fermeture peut être sous forme de volets bois dans le cas d'une devanture bois en applique, soit sous forme de grille ou de rideau métallique. Ces derniers sont alors placés dans l'encadrement de la baie.

Couleurs et matériaux :

Les devantures sont en bois ou en métal. Les matériaux plastiques ou PVC sont interdits. Une ou deux couleurs maximum sont autorisées pour l'identification d'un commerce.

Stores et bannes :

Les stores et bannes extérieurs sont à projection posés en tableau. Ils doivent être ajustés à la largeur de chaque vitrine. Ils sont dissimulés dans le cadre de la baie après repliement. Les

bannes en corbeille sont interdites. Les bannes et stores rayés ou bariolés sont interdits au profit de bannes et stores monochromes.

#### Enseignes :

Les enseignes ne doivent pas envahir la totalité de la façade et ne pas dépasser la hauteur d'allège des baies du 1er étage. Elles sont interdites sur les balcons.

Les enseignes appliquées en façade (panneau, lettres découpées...) ne dépassent pas 60cm de haut. Elles sont interdites sur les balcons.

Les enseignes en drapeau sont autorisées et doivent rester de faibles dimensions, leur superficie ne dépassera pas 0,5m<sup>2</sup>. Un seul drapeau est autorisé par magasin sauf si celui-ci se trouve à l'angle d'une rue auquel cas chaque rue peut avoir son enseigne.

Les caissons lumineux et les néons sont interdits. Dans le cas de devanture menuisée, les dispositifs d'éclairage doivent être intégrés dans le coffrage.

Une enseigne en bandeau maximum est autorisée par commerce.

Les enseignes autorisées sont :

- Soit en lettres séparées sur linteau,
- Soit en lettres posées sur plaque transparente,
- Soit en lettres collées ou peintes sur la vitrine.

Les lettres sont d'un graphisme simple en caractère classique d'imprimerie.

#### Equipements et accessoires :

Les différents équipements doivent être soigneusement intégrés à la devanture. Les climatiseurs doivent être intégrés à la devanture et dissimulés derrière des grilles soit en allège soit en imposte.

Les terrasses fermées sont interdites.

#### Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit de végétaux de type haie bocagère, arbres, arbustes, pouvant être doublés d'un grillage de couleur grise, ou clôture en ganivelles ou en piquets de bois fendu et fils de fer.
- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'une clôture à claire voie en bois ou en métal de type grille à barreaudage simple vertical assemblé sur lisses horizontales, ou grillage de teinte grise. La hauteur maximale totale est de 1.50 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (hauteur, matériau et couleur).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés en toiture.

Ils devront présenter une bonne intégration paysagère et faire partie du projet de conception d'ensemble.

Ils ne doivent pas conduire à un mitage de la couverture et ne pas dénaturer les qualités patrimoniales du paysage dans son ensemble.

Ils devront :

- Être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale,
- Suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture (1/2 maximum de la surface totale du pan de toiture),
- Respecter une distance minimale par rapport aux faîtages, arêtiers, rive et gouttières.
- Être de finition lisse et teinte sombre uniforme anti réfléchissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate, proscrire les panneaux à tubes ou les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes,
- Intégrer les installations techniques au volume des combles, Privilégier autant que possible, l'implantation sur les bâtiments secondaires, dépendances, appentis plutôt que sur les bâtiments principaux.

**Ua et Ua1 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**Ua et Ua1 8 - STATIONNEMENT**

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places minimum est non réglementé.

**Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Ua et Ua1 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible en centre-ancien aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

**Ua et Ua1 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions, aux murs de clôture ou dans le sol. Ils doivent être soit peints dans le ton du support, soit dissimulés derrière un volet en bois peint ou naturel (non verni) ou en métal peint.

**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**Assainissement des eaux usées**

*Voir dispositions générales, article « Assainissement ».*

**Gestion des eaux pluviales**

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

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

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

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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



## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à des secteurs d'extension de l'urbanisation, à vocation essentiellement résidentielle, composés essentiellement de maisons individuelles, et de densité moyenne à faible.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

Cette zone est par ailleurs couverte en petite partie par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).

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

#### Ub 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Ub 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt.

#### Ub 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les **cabanons et abris de jardins** sont limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'**industrie** est autorisée à condition d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**Pour les constructions correspondant aux destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** seule est autorisée leur extension, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU et ce une seule fois jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.

Pour l'artisanat et commerce de détail, la condition cumulative sera d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Dans la zone Ub concernée par l'OAP n°7, l'ensemble des destinations, sous destinations et types d'activités non interdites, ou autorisées sous conditions, ne sont autorisées qu'à la condition cumulative de respecter les principes de l'OAP.

#### Ub 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique au moment de l'approbation du PLU ne peuvent pas changer de destination.

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

#### Ub 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 2.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer, sauf dans le cas de l'emplacement réservé n°28, où les annexes pourront être édifiées à l'alignement recréé par l'emplacement réservé si elles sont situées en partie « amont » de la voie.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives sauf :

- Dans le cas de constructions mitoyennes sur deux parcelles contiguës pour lesquelles une implantation en limite est autorisée ;
- Pour les annexes d'une hauteur de moins de 3.50 m au faîtage pour lesquelles l'implantation est libre.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants

##### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

##### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage.

La hauteur des annexes décollées du bâtiment principal est limitée à 3.50 m au faîtage.

##### Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

#### **Ub 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenêtrée (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



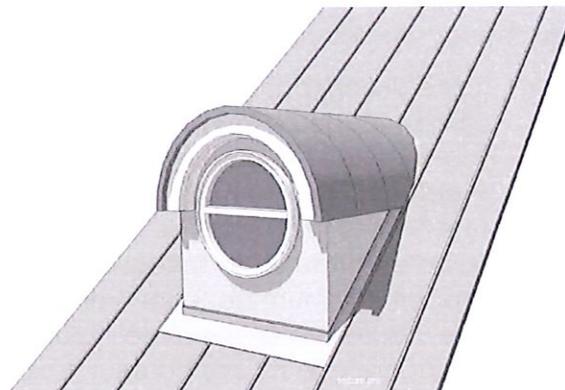
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

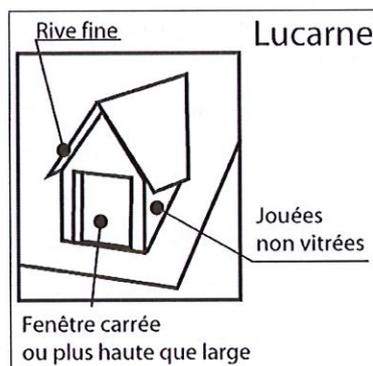
Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.



Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

**Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

Bonus de construction (sauf pour les hébergements hôteliers et touristiques qui conservent une emprise au sol maximum de 50 %) :

	<b>Exemplarité énergétique</b>	<b>Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale</b>	<b>Bâtiments à énergie positive</b>
<b>Exemplarité énergétique</b>	+ 1 point de CES	+ 5 points de CES	Non cumulable
<b>Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale</b>	+ 5 points de CES	+ 4 points de CES	+ 6 points de CES
<b>Bâtiments à énergie positive</b>	Non cumulable	+ 6 points de CES	+ 4 points de CES

*Voir dispositions générales, « article 3 – définitions ».*

**Ub 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**Ub 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé :

- Un minimum de 2 places par logement (y compris en cas de découpe d'un logement en plusieurs logements, sauf contrainte technique dûment justifiée, et dans ce cas sans être inférieur à 1 place par logement),
- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'artisanat et commerces de détail, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'industrie**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage de **restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Ub 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6.00 m en double sens pour les opérations de plus de 3 logements/lots et à 3.50 m en sens unique ou à double sens pour les opérations de 3 logements/lots ou moins (dans ce dernier cas, la voie devra être aménagée avec des espaces permettant aux véhicules de se croiser en toute sécurité) ; sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique ou à double sens pour les opérations de 3 logements ou moins ; et les trottoirs à 1.40 m.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

### Ub 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

#### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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



## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc, Uc1 et Uc2

La zone Uc correspond à des secteurs d'extension de l'urbanisation de densité plus élevée, avec des constructions de gros volumes, notamment sous forme de collectifs. Elle comprend deux sous-zones :

- **Uc1**, soumise à l'OAP n°4 ;
- **Uc2**, correspondant à la zone de mixité des fonctions de la Maison du Roy.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des constructions, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### Uc, Uc1 et Uc2 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Uc, Uc1 et Uc2 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zones Uc et Uc1 :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Restauration.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zones Uc1 et Uc2 :

- Cinéma.

**Uc, Uc1 et Uc2 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

En zone **Uc1**, les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°4 :

- Habitation ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Hébergement hôtelier et touristique à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- Les cabanons et abris de jardins, à la condition cumulative d'être limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Uniquement en zone Uc et Uc2 :

**Les cabanons et abris de jardins** sont limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans la partie de la zone Uc concernée par l'OAP n°3**, l'ensemble des destinations, sous destinations et types d'activités non interdites, ou autorisées sous conditions, ne sont autorisées qu'à la condition cumulative de respecter les principes de l'OAP.

Uniquement en zone Uc2 :

**L'artisanat et le commerce de détail** est autorisé à condition d'être compatible avec les habitations existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

**Uc, Uc1 et Uc2 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique au moment de l'approbation du PLU ne peuvent pas changer de destination.

Sur les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale, pour la destination habitation, il est imposé au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Uc, Uc1 et Uc2 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

**Implantations des constructions :**Uniquement en zone Uc :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer, sauf pour les constructions d'une hauteur de moins de 10.00 m au faitage, pour lesquelles cette distance minimale est portée à 3.00 m.

Les constructions doivent être édifiées à une distance (D) minimum égale à  $D=H$  (hauteur de la construction) /2 avec un minimum de 3.00 m des limites séparatives, sauf :

- Dans le cas de constructions mitoyennes sur deux parcelles contiguës à l'intérieur de la zone Uc pour lesquelles une implantation en limite est autorisée ;
- Pour les annexes d'une hauteur de moins de 3.50 m au faitage pour lesquelles l'implantation est libre.

La contiguïté n'est donc pas autorisée avec les autres zones.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

Uniquement en zones Uc1 :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives, sauf :

- Dans le cas de constructions mitoyennes sur deux parcelles contiguës pour lesquelles une implantation en limite est autorisée ;
- Pour les annexes d'une hauteur de moins de 3.50 m au faitage pour lesquelles l'implantation est libre.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

Uniquement en zone Uc2 :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives.

**Emprise au sol maximale :**Uniquement en zone Uc :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement en zones Uc1 et Uc2 :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**Hauteur maximale :**Uniquement en zone Uc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faitage.

La hauteur des annexes décollées du bâtiment principal est limitée à 3.50 m au faitage.

Uniquement en zone Uc1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage.

La hauteur des annexes décollées du bâtiment principal est limitée à 3.50 m au faîtage.

Uniquement en zone Uc2 :

La hauteur au faîtage des constructions sera au maximum égale à la hauteur au faîtage de la plus haute construction existante sur la zone au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur des annexes décollées du bâtiment principal est limitée à 3.50 m au faîtage.

**Volume des constructions :**Uniquement en zones Uc et Uc1 :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

Uniquement en zone Uc2 :

Non réglementé.

**Uc, Uc1 et Uc2 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;

- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont prosrites.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

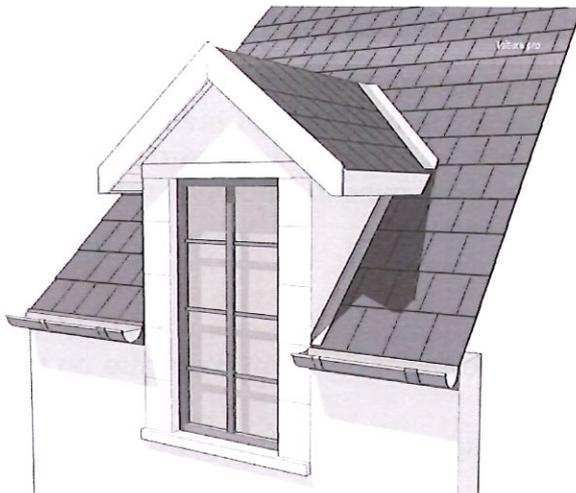
Lucarne à croupe :



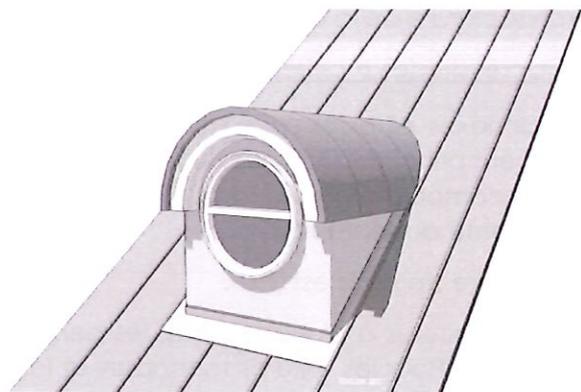
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

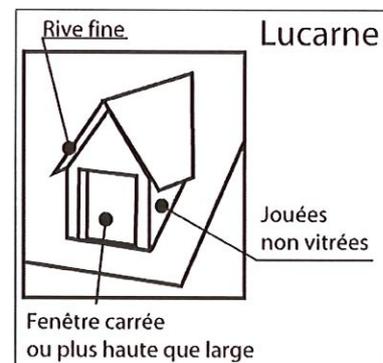
Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;



ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et vantaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

Bonus de construction (sauf pour les hébergements hôteliers et touristiques qui conservent une emprise au sol maximum de 50 %) :

	Exemplarité énergétique	Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	Bâtiments à énergie positive
Exemplarité énergétique	+ 1 point de CES	+ 5 points de CES	Non cumulable
Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	+ 5 points de CES	+ 4 points de CES	+ 6 points de CES
Bâtiments à énergie positive	Non cumulable	+ 6 points de CES	+ 4 points de CES

Voir dispositions générales, « article 3 – définitions ».

#### Uc, Uc1 et Uc2 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### Uc, Uc1 et Uc2 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé :

- Un minimum de 2 places par logement (y compris en cas de découpe d'un logement en plusieurs logements, sauf contrainte technique dûment justifiée, et dans ce cas sans être inférieur à 1 place par logement),
- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'artisanat et commerces de détail, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage de **restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».*

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Uc, Uc1 et Uc2 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6.00 m en double sens pour les opérations de plus de 3 logements et à 3.50 m en sens unique ou à double sens pour les opérations de 3 logements ou moins (dans ce dernier cas, la voie devra être aménagée avec des espaces permettant aux véhicules de se croiser en toute sécurité) ; sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique ou à double sens pour les opérations de 3 logements ou moins ; et les trottoirs à 1.40 m.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

### **Uc, Uc1 et Uc2 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4

La zone Ue correspond aux secteurs d'activités économiques. Elle comporte quatre sous-zones :

- Ue1, correspondant à une zone commerciale de centre-ville ;
- Ue2, correspondant au secteur essentiellement artisanal de Gaboyer ;
- Ue3, correspondant à l'activité existante de la Maison du Roy ;
- Ue4, correspondant à un secteur de parking de la maison du Roy où des activités économiques pourraient être créées.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des constructions, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 :

- Commerce de gros ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Ue2 et Ue3 :

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les destinations de construction suivantes sont interdites uniquement en zone Ue1 et Ue4 :

- Exploitation forestière ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Les destinations de construction suivantes sont interdites uniquement en zones Ue et Ue3 :

- Restauration.

Les destinations de construction suivantes sont interdites uniquement en zone Ue3 :

- Bureau.

#### **Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Sans objet.

#### **Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

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

#### **Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

##### **Uniquement en zones Ue et Ue3 :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées librement par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

##### **Uniquement en zone Ue1 :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m des limites des autres zones U, mais pourront être édifiées librement par rapport aux autres limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

Uniquement en zone Ue2 :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites des zones Ap, mais pourront être édifiées librement par rapport aux autres limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

Uniquement en zone Ue4 :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

**Emprise au sol maximale :**

Uniquement en zone Ue :

L'emprise au sol sera au maximum de 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement en zones Ue1 et Ue3 :

L'emprise au sol sera au maximum de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement en zone Ue2 :

L'emprise au sol sera au maximum de 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement en zone Ue4 :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**Hauteur maximale :**

Uniquement en zone Ue :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

Uniquement en zones Ue1 et Ue2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

Uniquement en zone Ue3 :

La hauteur au faîtage des constructions sera au maximum égale à la hauteur au faîtage de la plus haute construction existante sur la zone au moment de l'approbation du PLU.

Uniquement en zone Ue4 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m au faîtage.

**Volume des constructions :**

Uniquement en zones Ue, Ue3 et Ue4 :

Non réglementé.

Uniquement en zones Ue1 et Ue2 :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées

**Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

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

Les façades des constructions devront être composées d'au moins deux des aspects suivants :

- Enduits de couleur ocre clair ;
- Métallique dans des nuances de gris clair ;
- Bois d'aspect naturel.

Nonobstant les règles ci-dessus, les vitrines sont autorisées.

Les devantures devront présenter un aspect sobre.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade. Elles seront intégrées à la composition architecturale de la devanture dans la limite de 1/10e de la surface de la façade concernée. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront au minimum à 2 pans.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU qui pourront conserver la forme de toiture existante au moment de l'approbation du PLU.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

La pente de toit sera au minimum de 25 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Les couvertures devront avoir un aspect bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissants. Dans le cas où ces tuiles photovoltaïques ne couvrent pas l'intégralité du toit, il est imposé un aspect bac acier dans une teinte identique à celle des tuiles pour les parties de toitures non couvertes.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être alignés sur les rives de toitures

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

**Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

Les locaux, installations techniques et dépôts de matériel et matériaux ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère, notamment depuis l'espace public.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'artisanat et commerces de détail, et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public sauf en zone Ue1 où ce seuil est fixé à 20 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage **d'industrie**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage de **commerce de gros**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage de **restauration**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'exploitation forestière**, il est exigé 2 places de stationnement minimum. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage **d'entrepôt**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6.00 m en double sens et à 3.50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.40 m.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

**Ue, Ue1, Ue2, Ue3 et Ue4 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

**Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uep, Uep1 et Uep2

La zone Uep correspond aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et aux activités connexes. Elle comprend **deux sous-zones** :

- **Uep1** correspondant au cimetière ;
- **Uep2** correspondant aux équipements du Champ Chevalier (Collège, Salle Polyvalente, Gymnase etc.) où les activités connexes ne sont pas autorisées.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des constructions, accès, annexes, extensions, ...).

La zone Uep est par ailleurs couverte en partie par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).

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

#### Uep, Uep1 et Uep2 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Uep, Uep1 et Uep2 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Les destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Uep1 et Uep2 :

- Bureau.

**Uep, Uep1 et Uep2 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Sans objet.

**Uep, Uep1 et Uep2 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Uep, Uep1 et Uep2 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Implantations des constructions :****Uniquement en zone Uep :**

Les constructions peuvent s'implanter librement.

**Uniquement en zones Uep1 et Uep2 :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5.00 m des limites des autres zones, mais pourront être édifiées librement par rapport aux autres limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

**Emprise au sol maximale :****Sur l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

**Hauteur maximale :****Uniquement en zone Uep :**

La hauteur au faîtage des constructions sera au maximum égale à l'altitude maximum (côte NGF) au faîtage de la plus haute construction existante sur la zone au moment de l'approbation du PLU.

**Uniquement en zone Uep1 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m au faîtage.

**Uniquement en zone Uep2 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage.

Lors d'opération de démolition / reconstruction la hauteur pourra être égale à l'ancienne hauteur du bâtiment.

**Volume des constructions :****Sur l'ensemble des zones :**

Non réglementé.

**Uep, Uep1 et Uep2 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.
- En zone Uep uniquement, le béton est également autorisé (son utilisation et son aspect devront s'inspirer de l'utilisation déjà existante du matériau sur la zone).

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

**Caractéristiques architecturales des toitures :****Uniquement en zone Uep :**

Les pentes de toiture sont non réglementées.

Uniquement en zone Uep1 et Uep2 :

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Dans l'ensemble des zones :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures présentant plusieurs pans, les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition :

- Dans l'ensemble des zones, d'être non accessibles ;
- Uniquement en zone Uep1 et Uep2, d'être obligatoirement végétalisées.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenêtrée (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



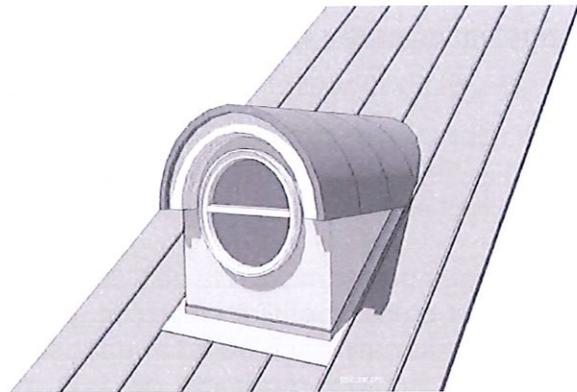
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

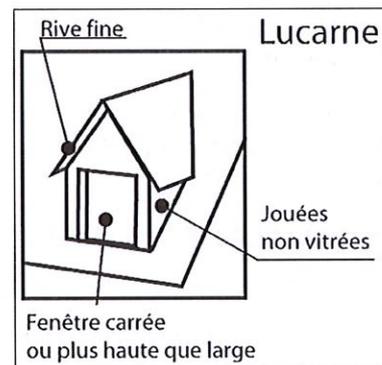
Les cheminées devront présenter un aspect mat.

**Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.



Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

#### **Uep, Uep1 et Uep2 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

Il est imposé au moins 20 % d'espaces verts sur l'unité foncière.

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### Uep, Uep1 et Uep2 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement n'est pas réglementé.

##### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

### SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Uep, Uep1 et Uep2 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### Uep, Uep1 et Uep2 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

##### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

## CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ucamp

La zone Ucamp, correspond aux campings existants en dehors du centre de Guillestre.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### Ucamp 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Ucamp 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations ou sous destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone sauf lorsqu'elles sont en lien avec l'activité du camping détaillée sous condition :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Ucamp 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

La destination hébergement hôtelier et touristique est autorisée uniquement sous la forme de terrains de camping (tente, caravanes, HLL...), ainsi que leurs activités liées (équipements sportifs ou de loisirs, commerce, restauration, etc.) et un logement de fonction limité à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par camping.

#### Ucamp 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### Ucamp 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

#### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 25 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m au faîtage.

#### Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

### Ucamp 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures ;
- Dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations ;
- Les bungalows, mobil homes (ou équivalents) pourront reprendre les aspects des constructions de même typologie existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU. Ils devront dans tous les cas présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc sur les façades et toute couleur criarde étant interdits ;
- Les hébergements insolites devront dans tous les cas présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc sur les façades et toute couleur criarde étant interdits. Pour les hébergements reproduisant un habitat typique d'une autre région ou pays, le respect du caractère traditionnel de cette construction devra être démontré.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présentés un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;

- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



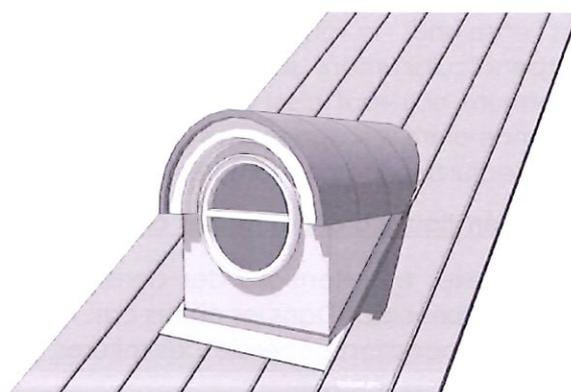
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :

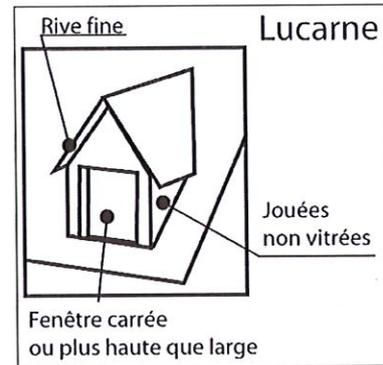


Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.



Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

#### **Ucamp 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### **Ucamp 8 - STATIONNEMENT**

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

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Ucamp 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

**Ucamp 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

**Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire

de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

## CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

**La zone UI**, correspond à une zone d'équipements de loisirs existante et liée à un hébergement hôtelier.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).*

*Cette zone est par ailleurs couverte par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).*

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

#### UI 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### UI 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### UI 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

**UI 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****UI 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

**Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

**Emprise au sol maximale :**

L'emprise au sol sera au maximum de 2 % de la superficie de l'unité foncière.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5.00 m au faîtage.

**Volume des constructions :**

Non réglementé.

**UI 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures ;
- Dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations ;
- Les bungalows, mobil homes (ou équivalents) pourront reprendre les aspects des constructions de même typologie existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU. Ils devront dans tous les cas présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc sur les façades et toute couleur criarde étant interdits ;
- Les hébergements insolites devront dans tous les cas présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc sur les façades et toute couleur criarde étant interdits. Pour les hébergements reproduisant un habitat typique d'une autre région ou pays, le respect du caractère traditionnel de cette construction devra être démontré.

### Caractéristiques architecturales des façades :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

### Caractéristiques architecturales des toitures :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;

- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



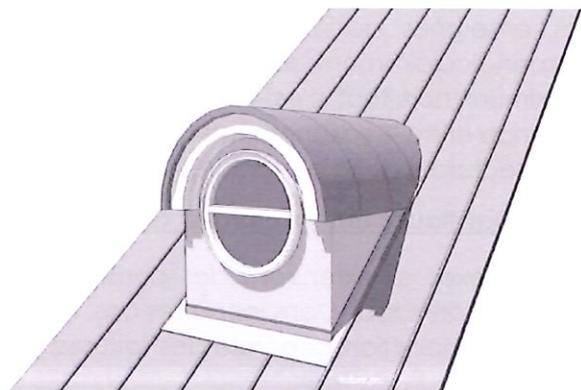
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

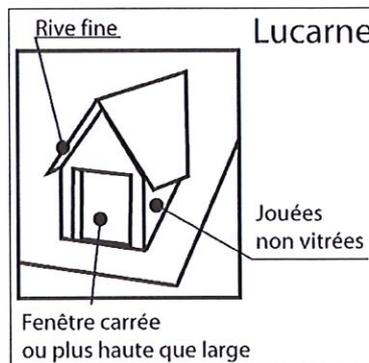
#### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.



Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

### **UI 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

### **UI 8 - STATIONNEMENT**

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

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par

chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».*

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### UI 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

### UI 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

*Voir dispositions générales, article « Assainissement ».*

#### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

## CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U†

La zone U†, correspond à des secteurs dédiés à l'hébergement touristique, occupés aujourd'hui par des campings.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### U† 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### U† 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### U† 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

#### U† 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

### U1 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives.

La distance minimale entre deux constructions principales sera de 6.00 m mesurés au droit des façades les plus proches.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

#### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 50 % de la superficie de l'unité foncière.

#### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage.

#### Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

### U1 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants :

- Les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures ;
- Dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations ;
- Les bungalows, mobil homes (ou équivalents) pourront reprendre les aspects des constructions de même typologie existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU. Ils devront dans tous les cas présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc sur les façades et toute couleur criarde étant interdits ;
- Les hébergements insolites devront dans tous les cas présenter une intégration correcte dans les paysages environnants, notamment par des couleurs neutres, le blanc sur les

façades et toute couleur criarde étant interdits. Pour les hébergements reproduisant un habitat typique d'une autre région ou pays, le respect du caractère traditionnel de cette construction devra être démontré.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles, sauf pour une surface de toiture terrasse correspondant au maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction, qui pourra être accessible et non végétalisée.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenièrre (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



Lucarne fenièrre ou pendante :

Lucarne bâtière :



Lucarne œil de bœuf :





Les lucarnes fenêtrées sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenêtrées.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenêtrées.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

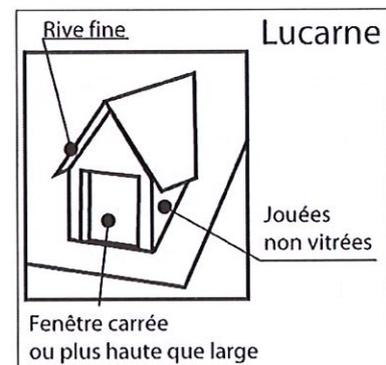
Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.



### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

**Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

**U1 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### U1 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

##### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

### SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### U1 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6.00 m en double sens et à 3.50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.40 m.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### U1 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, doivent être intégrés aux constructions, aux murs de clôture ou dans le sol. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer

dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

#### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

#### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa, correspond à une zone à aménager, destinée à être ouverte à l'urbanisation, sur le secteur de la Longeagne, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### 1AUa 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### 1AUa 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Restauration.
- Cinéma.

#### 1AUa 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone 1AUa, les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 :

- Habitation ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;

- Équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Hébergement hôtelier et touristique à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- Les cabanons et abris de jardins, à la condition cumulative d'être limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1AUa 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale, pour la destination habitation, il est imposé au moins 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

#### 1AUa 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 2.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer (*certaines principes de l'OAP n°1 sont applicables en complément*).

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives.

##### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

##### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage (*certaines principes de l'OAP n°1 sont applicables en complément*).

##### Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

#### 1AUa 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



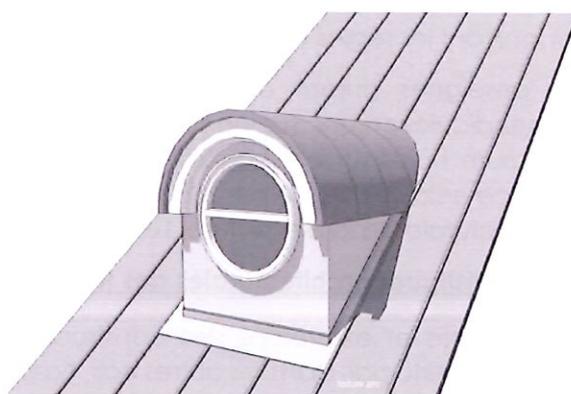
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

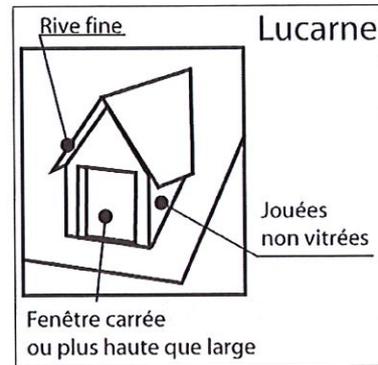
Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.



Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze,

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

Bonus de construction :

	Exemplarité énergétique	Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	Bâtiments à énergie positive
Exemplarité énergétique	+ 1 point de CES	+ 5 points de CES	Non cumulable
Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	+ 5 points de CES	+ 4 points de CES	+ 6 points de CES
Bâtiments à énergie positive	Non cumulable	+ 6 points de CES	+ 4 points de CES

*Voir dispositions générales, « article 3 – définitions ».*

**1AUa 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**1AUa 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé :

- Un minimum de 2 places par logement (y compris en cas de découpe d'un logement en plusieurs logements, sauf contrainte technique dûment justifiée, et dans ce cas sans être inférieur à 1 place par logement),
- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****1AUa 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale (*certaines principes de l'OAP n°1 sont applicables en complément*).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **1AUa 10 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

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

##### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

##### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

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



## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUb

**La zone 1AUb**, correspond à une zone à aménager, destinée à être ouverte à l'urbanisation, sur le secteur du Champ de l'Aze, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).*

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

#### 1AUb 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### 1AUb 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Restauration.
- Cinéma.

#### 1AUb 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

**En zone 1AUb**, les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 :

- Habitation ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;

- Équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Hébergement hôtelier et touristique à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- Les cabanons et abris de jardins, à la condition cumulative d'être limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1Aub 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### 1Aub 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Voir OAP n°2.

##### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 36 % de la superficie de l'unité foncière.

##### Hauteur maximale :

Voir OAP n°2.

##### Volume des constructions :

Voir OAP n°2.

#### 1Aub 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

##### Caractéristiques architecturales des façades :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



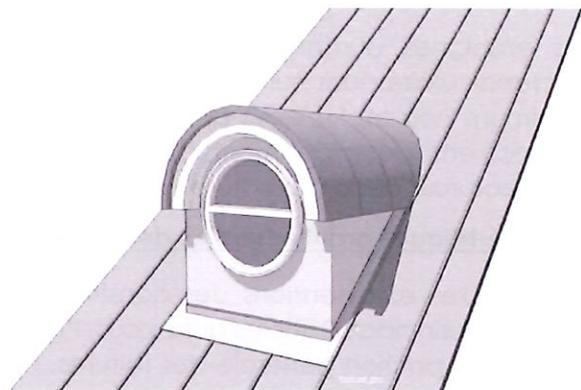
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

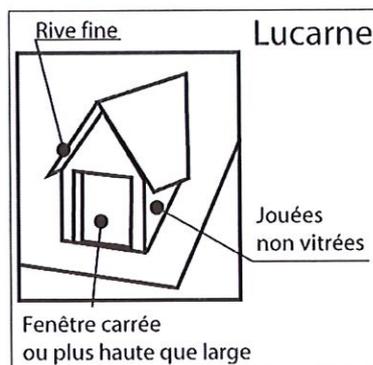
Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.



### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

**Bonus de construction :**

	<b>Exemplarité énergétique</b>	<b>Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale</b>	<b>Bâtiments à énergie positive</b>
<b>Exemplarité énergétique</b>	+ 1 point de CES	+ 5 points de CES	Non cumulable
<b>Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale</b>	+ 5 points de CES	+ 4 points de CES	+ 6 points de CES
<b>Bâtiments à énergie positive</b>	Non cumulable	+ 6 points de CES	+ 4 points de CES

*Voir dispositions générales, « article 3 – définitions ».*

**1Aub 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

Il est imposé au moins 35 % d'espaces verts sur l'unité foncière (après découpage).

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**1Aub 8 - STATIONNEMENT**

**Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé :

- Un minimum de 2 places par logement (y compris en cas de découpe d'un logement en plusieurs logements, sauf contrainte technique dûment justifiée, et dans ce cas sans être inférieur à 1 place par logement),
- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1Aub 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale (*certaines principes de l'OAP n°2 sont applicables en complément*).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

### 1Aub 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUc

La zone 1AUc, correspond à une zone à aménager, destinée à être ouverte à l'urbanisation, sur le secteur du Serre, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### 1AUc 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### 1AUc 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Restauration.
- Cinéma.

#### 1AUc 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone 1AUc, les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 :

- Habitation ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;

- Équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Hébergement hôtelier et touristique à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- Les cabanons et abris de jardins, à la condition cumulative d'être limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1AUc 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### 1AUc 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Voir OAP n°3.

##### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière.

##### Hauteur maximale :

Voir OAP n°3.

##### Volume des constructions :

Voir OAP n°3.

#### 1AUc 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

##### Caractéristiques architecturales des façades :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



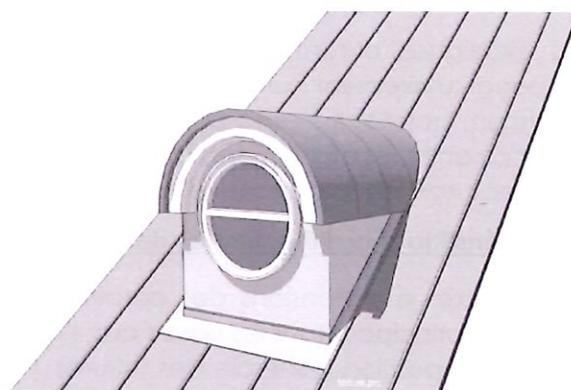
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



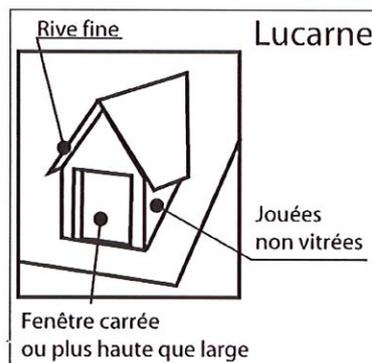
Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.



La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

Bonus de construction :

	Exemplarité énergétique	Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	Bâtiments à énergie positive
Exemplarité énergétique	+ 1 point de CES	+ 5 points de CES	Non cumulable
Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale	+ 5 points de CES	+ 4 points de CES	+ 6 points de CES
Bâtiments à énergie positive	Non cumulable	+ 6 points de CES	+ 4 points de CES

*Voir dispositions générales, « article 3 – définitions ».*

#### 1AUC 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### 1AUC 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé :

- Un minimum de 2 places par logement (y compris en cas de découpe d'un logement en plusieurs logements, sauf contrainte technique dûment justifiée, et dans ce cas sans être inférieur à 1 place par logement),
- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### **Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **1AUc 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale (*certaines principes de l'OAP n°3 sont applicables en complément*).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

### **1AUc 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUd

**La zone 1AUd**, correspond à une zone à aménager, destinée à être ouverte à l'urbanisation, en bordure du Simoust, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°6.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).*

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

#### 1AUd 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### 1AUd 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Industrie ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Restauration.
- Cinéma.

#### 1AUd 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

**En zone 1AUd**, les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°6 :

- Habitation ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;

- Équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Hébergement hôtelier et touristique à la condition cumulative de ne pas comporter d'aire de camping ou de caravanning ;
- Les cabanons et abris de jardins, à la condition cumulative d'être limités à 1 par unité foncière et dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 1AUd 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### 1AUd 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 2.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m des limites séparatives, sauf :

- Dans le cas de constructions mitoyennes sur deux parcelles contiguës pour lesquelles une implantation en limite est autorisée ;
- Pour les annexes d'une hauteur de moins de 3.50 m au faîtage pour lesquelles l'implantation est libre.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants

##### Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol sera au maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière sauf pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique pour lesquelles l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

##### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10.00 m au faîtage.

La hauteur des annexes décollées du bâtiment principal est limitée à 3.50 m au faîtage.

##### Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées.

**1A Ud 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenièrre (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



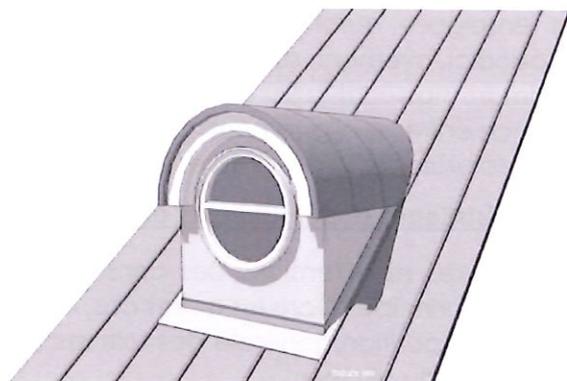
Lucarne bâtière :



Lucarne fenièrre ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et ventaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

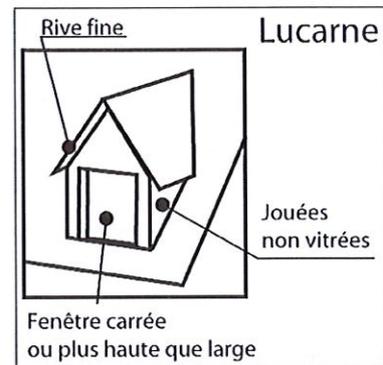
Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.



Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

Bonus de construction (sauf pour les hébergements hôteliers et touristiques qui conservent une emprise au sol maximum de 50 %) :

	<b>Exemplarité énergétique</b>	<b>Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale</b>	<b>Bâtiments à énergie positive</b>
<b>Exemplarité énergétique</b>	+ 1 point de CES	+ 5 points de CES	Non cumulable
<b>Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale</b>	+ 5 points de CES	+ 4 points de CES	+ 6 points de CES
<b>Bâtiments à énergie positive</b>	Non cumulable	+ 6 points de CES	+ 4 points de CES

Voir dispositions générales, « article 3 – définitions ».

**1AUd 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### 1AUd 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage **d'habitation (logement et hébergement)**, il est exigé :

- Un minimum de 2 places par logement (y compris en cas de découpe d'un logement en plusieurs logements, sauf contrainte technique dûment justifiée, et dans ce cas sans être inférieur à 1 place par logement),
- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, 1 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> entamés.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'hébergements hôtelier et touristique**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

##### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 1AUd 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale (*certaines principes de l'OAP n°6 sont applicables en complément*).

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **1AUd 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

##### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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



## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

**La zone 1AUe**, correspond à une zone à aménager, destinée à être ouverte à l'urbanisation en extension de la ZA du Villard, et soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°5.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).*

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

#### 1AUe 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### 1AUe 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma.

#### 1AUe 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

**En zone 1AUe**, les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition que les constructions respectent les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 :

- Commerce de gros ;
- Exploitation forestière ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Équipement d'intérêt collectif et services publics.

**1AUe 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1AUe 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

**Implantations des constructions :**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées librement par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants.

**Emprise au sol maximale :**

L'emprise au sol sera au maximum de 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faîtage.

**Volume des constructions :**

Non réglementé.

**1AUe 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

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

Les façades des constructions devront être composées d'au moins deux des aspects suivants :

- Enduits de couleur ocre clair ;
- Métallique dans des nuances de gris clair ;
- Bois d'aspect naturel.

Nonobstant les règles ci-dessus, les vitrines sont autorisées.

Les devantures devront présenter un aspect sobre.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade. Elles seront intégrées à la composition architecturale de la devanture dans la limite de 1/10<sup>e</sup> de la surface de la façade concernée. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Les toitures seront au minimum à 2 pans.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

La pente de toit sera au minimum de 25 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Les couvertures devront avoir un aspect bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissants. Dans le cas où ces tuiles photovoltaïques ne couvrent pas l'intégralité du toit, il est imposé un aspect bac acier dans une teinte identique à celle des tuiles pour les parties de toitures non couvertes.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être alignés sur les rives de toitures

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

### **1Aue 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

Les locaux, installations techniques et dépôts de matériel et matériaux ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère, notamment depuis l'espace public.

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

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

### **1Aue 8 - STATIONNEMENT**

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

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

Pour les constructions à usage de **bureau**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'industrie**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage de **commerce de gros**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés recevant du public.

Pour les constructions à usage **d'exploitation forestière**, il est exigé 2 places de stationnement minimum. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage **d'entrepôt**, il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour **les autres constructions**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

#### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 1AUe 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6.00 m en double sens et à 3.50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.40 m.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

### 1AUe 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

#### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Dans ce cadre il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 40l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées. Cette rétention devra être réalisée selon les normes techniques en vigueur, notamment par un positionnement en aval des zones imperméabilisées. La suffisance du dispositif devra être démontrée (*à cet effet, une note de dimensionnement pourra être demandée par le service instructeur*).

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A ET Ap

La zone A, correspond à une zone agricole où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension limitée des habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend une sous zone Ap où les seules constructions nécessaires à l'activité agricole autorisées sont les serres.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

Ces zones sont par ailleurs couvertes en partie par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).

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

#### A / Ap 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### A / Ap 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### A / Ap 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble des zones 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...)
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Pour la destination habitation (logements et hébergement), seule une extension et une annexe des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol cumulée (annexe + extension) une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale. Les piscines sont interdites.

**Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés uniquement en zone A 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du 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. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés en zone Ap 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

- Les exploitations agricoles, à condition d'être uniquement composées de châssis, serres et tunnels agricoles.

#### A / Ap 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### A / Ap 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

**Implantations des constructions :****Uniquement en zone A :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

**Uniquement en zone Ap :**

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

**Sur l'ensemble des zones :**

Les constructions destinées à l'élevage doivent s'implanter à au moins 50.00 m des zones U et AU.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m par rapport limites séparatives.

L'implantation devra être réalisée suivant la forme géométrique de la parcelle, parallèlement ou perpendiculairement à au moins une des limites sauf contraintes techniques dûment justifiées.

L'implantation devra être perpendiculaire ou parallèle aux bâtiments existants, en veillant à laisser des espaces fonctionnels libres.

Si ces deux dernières conditions ne peuvent être cumulées, il pourra être fait le choix d'appliquer l'une ou l'autre.

Nonobstant les règles précédentes, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

**Emprise au sol maximale :****Sur l'ensemble des zones :**

Pour les constructions à usage d'habitation, liées à une activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

**Hauteur maximale :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), la hauteur maximale des constructions est fixée à 12.00 m au faitage, hors éléments techniques (silos...) pour lesquels la hauteur est fixée à 15.00 m.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 9.00 m au faitage sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou en cas de démolition reconstruction. Dans ces cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant au moment de l'approbation du PLU.

Pour ces mêmes constructions, la hauteur des annexes et des abris pour animaux est limitée à 3.50 m au faitage.

**Volume des constructions :**

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

**Uniquement en zones A :**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes correspondant à leur typologie.

Le plan des constructions devra être de forme géométrique simple en rectangle ou en L.

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...), les volumétries doivent ainsi être simples. La décomposition en plusieurs volumes plutôt qu'un grand bâtiment unique est à privilégier. Ainsi l'emprise au sol d'un bâtiment ne doit pas dépasser 2000 m<sup>2</sup> et sa longueur 70.00 m. Le rapport entre la largeur 1.0 et la longueur du bâtiment doit varier au maximum de 1.7 à 2.5.

En zone Ap :

Non réglementé.

#### **A / Ap 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

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

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...):

L'aspect des constructions sera en harmonie avec les bâtiments alentours de même typologie, notamment existants.

Les façades d'une même construction doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades devront présenter des teintes discrètes et neutres, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et les teintes vertes.

Les aspects bois brut, bois peint, métal et polycarbonate sont autorisés.

Dans tous les cas, l'aspect final devra être « mat », sans reflet brillant sous le soleil.

La structure et les portes devront adopter une disposition régulière.

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

Nonobstant le paragraphe précédent les équipements de stockage de type silo-tours devront être de teinte neutre de type gris ou beige en accord avec les matériaux des bâtiments. La même teinte est à employer pour l'ensemble du silo. Les teintes vives, blanches et vertes sont interdites. Ils ne pourront être le support d'une publicité.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Elles occupent une surface de 2m<sup>2</sup> maximum par façade. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Pour les autres constructions :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'îlot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...):

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 100 %.

Nonobstant ces règles, les annexes au bâtiment principal pourront être en appentis.

Les toitures seront dans des teintes grises de type ardoise, lauze ou bac acier.

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

Pour les autres constructions :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser

par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0,60 et 1,40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0,20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

#### **Ouvertures en toiture :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...):

Les prises de lumière doivent être établies en respectant l'orientation donnée par le faîtage de la toiture, en les regroupant de manière linéaire et horizontalement et en limitant le nombre au strict nécessaire.

Pour les autres constructions :

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenièrre (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



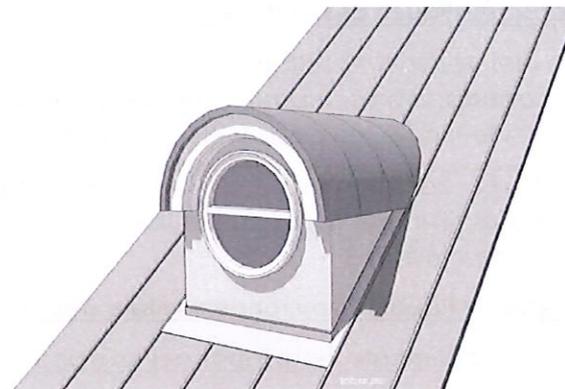
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

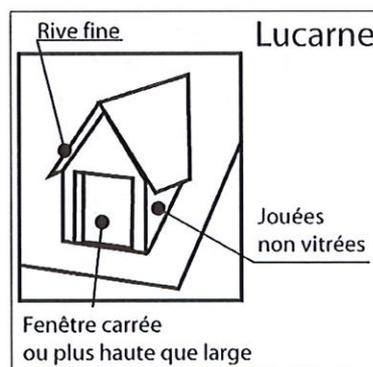
Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.



**Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...):

Non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et vantaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles seront composées de haies bocagères, arbres, arbustes, massifs ou rideaux d'arbres, pouvant être doublées d'un grillage de couleur grise, ou clôture en piquets de bois fendu et fils de fer.

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Pour les bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...):

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement s'ils participent à la composition architecturale du bâtiment. Ils peuvent être implantés en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage.

Ils peuvent occuper toute la surface de la toiture ou seulement une partie.

Ils doivent notamment respecter les conditions suivantes :

- Suivre l'orientation donnée par le faitage de la toiture ;
- Être regroupés de manière linéaire et horizontalement ;
- Être en forme simple rectangulaire ;
- Suivre la même pente que celle du toit ;
- Être de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti-éblouissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate ;
- Avoir des installations techniques non apparentes.

Pour les autres constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

**A / Ap 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Autour des bâtiments techniques des exploitations (bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage ...) sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbuste d'essences locales sans « camoufler » les bâtiments mais en cherchant à « l'accrocher » au paysage.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**A / Ap 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****A / Ap 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

**A / Ap 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

**Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

**Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ae

La zone Ae, correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dédiés au maintien d'activités économiques existantes en dehors des zones U.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### Ae 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Ae 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations ou les sous destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Bureau.

#### Ae 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Pour la destination habitation (logements et hébergement), seule une extension et une annexe des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol cumulée (annexe + extension) une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale. Les piscines sont interdites.

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du 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. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...)
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Uniquement l'extension des constructions correspondant au moment de l'approbation du PLU aux destinations **artisanat et commerce de détail, industrie, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement hôtelier et touristique**, dans une limite de 25 % de la surface de plancher existante pour cette destination et ce une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale.

#### Ae 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions correspondant aux destinations, artisanat et commerce de détail, industrie, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et hébergement hôtelier et touristique, au moment de l'approbation du PLU ne peuvent pas changer de destination.

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

#### Ae 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale correspondant à celle existante au moment de l'approbation du PLU, par rapport aux voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

**Emprise au sol maximale :**

Non réglementé.

**Hauteur maximale :**

La hauteur au faîtage des constructions pourra être au plus égale à la hauteur au faîtage des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

**Volume des constructions :**

A l'exception des constructions à destination industrielle, les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes de même typologie.

**Ae 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

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

Les façades devront reprendre les aspects des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ou être composées d'au moins deux des aspects suivants :

- Enduits de couleur ocre clair ;
- Métallique dans des nuances de gris clair ;
- Bois d'aspect naturel.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade. Elles seront intégrées à la composition architecturale de la devanture dans la limite de 1/10<sup>e</sup> de la surface de la façade concernée. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

**Caractéristiques architecturales des toitures :**

Les toitures seront au minimum à 2 pans.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU et à leurs extensions qui pourront conserver la forme de toiture existante au moment de l'approbation du PLU.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement sont autorisées.

La pente de toit sera au minimum de 25 %.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;

- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Les couvertures devront avoir un aspect bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes. Dans le cas où ces tuiles photovoltaïques ne couvrent pas l'intégralité du toit, il est imposé un aspect bac acier dans une teinte identique à celle des tuiles pour les parties de toitures non couvertes.

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

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut (hauteur maximale de 0.60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, ferronnerie, barrière bois, etc.) avec un espace minimum de 3 cm entre tout élément structurant le dispositif à clairevoie, sur une hauteur maximale de 1.60 m, dispositif pouvant être doublé par une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m ;
- Soit d'une haie bocagère vive sur une hauteur maximale de 2.00 m.

Les haies devront être composées d'essences variées (3 essences minimum par haie) et adaptées à la région.

Les haies monospécifiques type lauriers, bambous ou thuyas sont interdites.

Le portail doit être harmonieux avec la clôture et avec la construction principale (matériau et couleur). Sa hauteur maximale est limitée à 2.00 m, cette hauteur devant être proportionnée à la clôture (ceci pouvant anticiper la pousse des végétaux en cas de création de haie).

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

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont uniquement autorisés en toiture à condition d'être alignés sur les rives de toitures

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

**Ae 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

À l'abord des constructions, sera réalisé un aménagement paysager constitué d'arbustes d'essences locales permettant leur bonne intégration au regard du contexte agricole et naturel alentour dans le respect de la sécurité routière.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**Ae 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».*

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Ae 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **Ae 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

##### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, Np et Nf

La zone N correspond à 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, et où sont autorisés l'extension limitée des habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions. Elle comprend deux sous-zones :

- Np aux enjeux environnementaux et paysagers spécifiques, où la constructibilité est encore plus limitée ;
- Nf, zone naturelle dédiée au maintien et au développement de l'activité forestière.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des constructions, accès, annexes, extensions, ...).

Les zones N et Np sont par ailleurs couvertes en partie par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).

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

#### N, Np et Nf 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### N, Np et Nf 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La sous destination de constructions suivantes est également interdite uniquement en zones N et Np :

- Exploitation forestière.

Les destinations et sous destinations de constructions suivantes sont interdites uniquement en zone Np :

- Habitation ;
- Exploitation agricole ;

- Équipements d'intérêt collectif et de services publics, exceptés les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures autorisés sous condition.

#### N, Np et Nf 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble des zones 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...) ;

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés uniquement en zone N et Nf 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Pour la destination habitation (logements et hébergement), seule une extension et une annexe des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol cumulée (annexe + extension) une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale. Les piscines sont interdites.
- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être uniquement :
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les exploitations agricoles à condition d'être uniquement à vocation pastorale.

#### N, Np et Nf 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### N, Np et Nf 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées librement par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

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

Non réglementé.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou en cas de démolition reconstruction. Dans ces cas, la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant au moment de l'approbation du PLU.

La hauteur des annexes et des abris pour animaux est limitée à 3.50 m au faîtage.

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

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes correspondant à leur typologie.

### **N, Np et Nf 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

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

Pour les exploitations forestières et les bâtiments pastoraux :

L'aspect des constructions sera en harmonie avec les bâtiments alentours de même typologie, notamment existants.

Les façades d'une même construction doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades devront présenter des teintes discrètes et neutres, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et les teintes vertes.

Les aspects bois brut, bois peint, métal et polycarbonate sont autorisés sauf pour les bâtiments pastoraux pour lesquels le métal et le polycarbonate sont interdits, et où les aspects enduits et pierre de pays sont autorisés.

Dans tous les cas, l'aspect final devra être « mat », sans reflet brillant sous le soleil.

La structure et les portes devront adopter une disposition régulière.

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

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la

distance entre les alignements bâtis parallèles). Elles occupent une surface de 2m<sup>2</sup> maximum par façade. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Pour les autres constructions :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.
- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

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

Pour les exploitations forestières et les bâtiments pastoraux :

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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

Les pentes de toiture sont identiques et les versants de même longueur.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 100 %. Les toitures terrasses sont interdites.

Nonobstant ces règles, les annexes au bâtiment principal pourront être en appentis.

Les toitures seront dans des teintes grises de type ardoise, lauze ou bac acier.

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

Pour les autres constructions :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;
- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

**Ouvertures en toiture :**Pour les exploitations forestières et les bâtiments pastoraux :

Non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenière (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



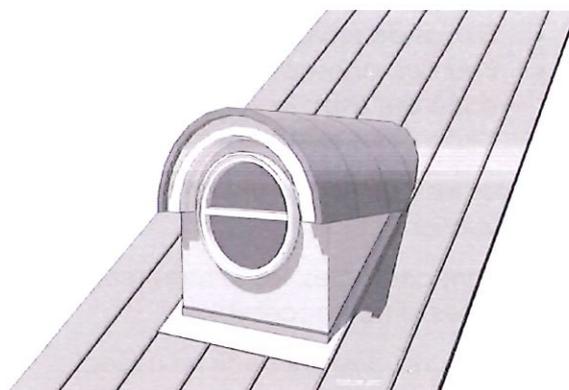
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

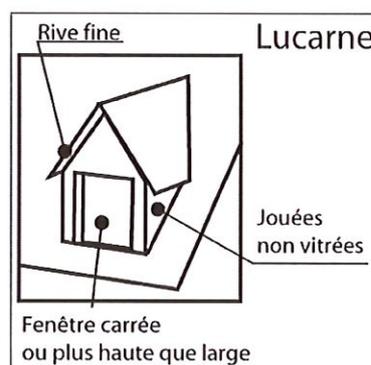
Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.



### Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :

#### Pour les exploitations forestières :

Non réglementé.

#### Pour les bâtiments pastoraux :

Les menuiseries devront présenter un aspect bois ou être d'une couleur assortie à la façade.

Pour les autres constructions :

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et vantaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

**Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles seront composées de haies bocagères, arbres, arbustes, massifs ou rideaux d'arbres, pouvant être doublées d'un grillage de couleur grise, ou clôture en piquets de bois fendu et fils de fer.

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :**Pour les exploitations forestières et les bâtiments pastoraux :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement s'ils participent à la composition architecturale du bâtiment. Ils peuvent être implantés en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage.

Ils peuvent occuper toute la surface de la toiture ou seulement partiellement.

Ils doivent notamment respecter les conditions suivantes :

- Suivre l'orientation donnée par le faîtage de la toiture ;
- Être regroupés de manière linéaire et horizontalement ;
- Être en forme simple rectangulaire ;
- Suivre la même pente que celle du toit ;
- Être de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti-éblouissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate ;
- Avoir des installations techniques non apparentes.

Pour les autres constructions :

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

**N, Np et Nf 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions devront être intégrées au contexte paysager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**N, Np et Nf 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

*Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».*

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****N, Np et Nf 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

**N, Np et Nf 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

**Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

**Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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



## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nep

La zone Nep correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité dédié à l'extension limitée des équipements publics existants.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

Les zones Nep sont par ailleurs couvertes en partie par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) / Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Guillestre (2.33 de l'article 2 des dispositions générales).

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

#### Nep 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Nep 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations ou sous destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Nep 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...) ;

- Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
  - Une extension limitée à 50% de l'emprise au sol des équipements publics existants.
- Le changement de destination du bâtiment existant identifié au 2.31 des dispositions générales.

#### Nep 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### Nep 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### Implantations des constructions :

Non réglementé.

##### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

##### Hauteur maximale :

Non réglementé.

##### Volume des constructions :

Non réglementé.

#### Nep 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions.

##### Caractéristiques architecturales des toitures :

Non règlementé.

##### Caractéristiques des ouvertures :

Non règlementé.

##### Caractéristiques architecturales des menuiseries :

Non règlementé.

##### Caractéristiques architecturales des ferronneries :

Non règlementé.

#### Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles seront composées :

- Soit de haies bocagères, arbres, arbustes, massifs ou rideaux d'arbres, pouvant être doublées d'un grillage de couleur grise, ou clôture en piquets de bois fendu et fils de fer, ou entièrement en bois ;
- Soit d'un simple grillage, dans des teintes discrètes et neutres, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc.

Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas être opaques. Leur hauteur est limitée à 2.00 m.

#### Insertion et qualité environnementale des constructions

Non règlementé.

### **Nep 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions devront être intégrées au contexte paysager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

### **Nep 8 - STATIONNEMENT**

#### Stationnement des véhicules motorisés :

Non règlementé

#### Stationnement des vélos :

Non règlementé.

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

### **Nep 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements

envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### **Nep 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

##### **Assainissement des eaux usées**

*Voir dispositions générales, article « Assainissement ».*

##### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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



## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne

**La zone Ne** correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités dédié au maintien d'activités économiques existantes en dehors des zones U.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des constructions, accès, annexes, extensions, ...).*

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

#### Ne 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Ne 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

#### Ne 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...) ;
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Uniquement l'extension des constructions correspondant au moment de l'approbation du PLU aux destinations **industrie et d'entrepôt**, dans une limite de 25 % de la surface de plancher existante pour cette destination au moment de l'approbation du PLU et ce une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale.

#### Ne 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### Ne 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### Implantations des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées librement par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

##### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

##### Hauteur maximale :

La hauteur au faîtage des constructions pourra être au plus égale à la hauteur au faîtage des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

##### Volume des constructions :

Non réglementé.

#### Ne 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les paragraphes suivants, les équipements d'intérêts collectifs et de services publics peuvent bénéficier de dérogations, à l'exception des clôtures.

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

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

L'aspect des constructions sera en harmonie avec les bâtiments alentours de même typologie, notamment existants.

Les façades d'une même construction doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades devront présenter des teintes discrètes et neutres, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et les teintes vertes. Les aspects bois brut, bois peint, enduit et métal sont autorisés.

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

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Les toits seront de forme simple à 1 ou 2 pentes.

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

Les toitures seront dans des teintes grises d'aspect ardoise, lauze ou bac acier.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 100%.

Nonobstant les paragraphes précédents, les bâtiments existants pourront conserver les mêmes toitures et les mêmes aspects que ceux existants au moment de l'approbation du PLU.

### **Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles seront composées de haies bocagères, arbres, arbustes, massifs ou rideaux d'arbres, pouvant être doublées d'un grillage de couleur grise, ou clôture en piquets de bois fendu et fils de fer, ou entièrement en bois.

Dans tous les cas, les clôtures devront être à barreaudage vertical et ne devront pas être opaques. Leur hauteur est limitée à 2.00 m.

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement s'ils participent à la composition architecturale du bâtiment. Ils peuvent être implantés en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage.

Ils peuvent occuper toute la surface de la toiture ou seulement partiellement.

Ils doivent notamment respecter les conditions suivantes :

- Suivre l'orientation donnée par le faîtage de la toiture ;
- Être regroupés de manière linéaire et horizontalement ;
- Être en forme simple rectangulaire ;

- Suivre la même pente que celle du toit ;
- Être de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti-éblouissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate ;
- Avoir des installations techniques non apparentes.

#### Ne 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions devront être intégrées au contexte paysager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### Ne 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

##### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

### SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Ne 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux

besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

## **Ne 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### **Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

**Infrastructures et réseaux de communications numériques**

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

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nstade

La zone Nstade, correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités dédié à l'aménagement du stade communal.

NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).

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

#### Nstade 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

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

#### Nstade 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Nstade 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...) ;
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

- o Une extension des équipements d'intérêt collectif et de services publics uniquement en lien avec les activités sportives dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés.

#### Nstade 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### Nstade 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les locaux et installations techniques seront obligatoirement implantés en limite de propriété (sauf contraintes techniques).

##### Implantations des constructions :

Les constructions pourront être édifiées librement.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

##### Emprise au sol maximale :

Non réglementé.

##### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5.00 m au faîtage.

##### Volume des constructions :

Non réglementé.

#### Nstade 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

##### Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des couleurs claires de type enduit. L'aspect bois est autorisé.

Les extensions et annexes de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale nonobstant les paragraphes précédents.

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

Les toitures seront dans des teintes grises de type ardoise, lauze ou bac acier.

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

Non réglementé.

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

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

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement s'ils participent à la composition architecturale du bâtiment. Ils peuvent être implantés en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage.

Ils peuvent occuper toute la surface de la toiture ou seulement partiellement.

Ils doivent notamment respecter les conditions suivantes :

- Suivre l'orientation donnée par le faîtage de la toiture ;
- Être regroupés de manière linéaire et horizontalement ;
- Être en forme simple rectangulaire ;
- Suivre la même pente que celle du toit ;
- Être de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti-éblouissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate ;
- Avoir des installations techniques non apparentes.

### **Nstade 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions devront être intégrées au contexte paysager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

**Nstade 8 - STATIONNEMENT****Stationnement des véhicules motorisés :**

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

**Stationnement des vélos :**

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Nstade 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

**Nstade 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

**Eau potable**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

**Assainissement des eaux usées**

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### **Gestion des eaux pluviales**

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

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

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



## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nc

**La zone Nc**, correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dédié à recevoir les constructions en lien avec l'exploitation de la carrière.

*NB : Les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone, ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.*

*Les définitions (article 3) doivent notamment être consultées et prises en compte (notion de construction existante, hauteur des construction, accès, annexes, extensions, ...).*

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

#### Nc 1 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet.

#### Nc 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations ou sous destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone, sauf lorsqu'elles sont liées aux carrières et aux constructions qui y sont liées :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de services ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Nc 3 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble de la zone 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 implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières, gravières ou sablières, dans le respect de l'autorisation accordée ;
- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics, 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 ...) ;
  - Liée à la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;

- Uniquement l'extension, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante, des constructions et installations liées à l'exploitation et l'extension de carrières, gravières ou sablières ;
- Le changement de destination des constructions existantes vers une destination industrie liée à l'exploitation et l'extension de carrières, gravières ou sablières ;
- Pour la destination habitation (logements et hébergement), seule une extension et une annexe des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol cumulée (annexe + extension) une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa prochaine révision générale. Les piscines sont interdites.

#### Nc 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

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

#### Nc 5 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les locaux et installations techniques seront obligatoirement implantés en limite de propriété (sauf contraintes techniques).

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

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées librement par rapport aux limites séparatives.

Nonobstant le paragraphe précédent, les extensions de bâtiments existants pourront conserver les principes d'implantation existants au moment de l'approbation du PLU.

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistants pourront être maintenus.

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

Non réglementé.

##### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale est fixée à 9.00 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

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

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

Non réglementé.

**Nc 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Nonobstant les paragraphes suivants, dans le cas d'un projet architectural particulièrement bien intégré dans son environnement et pour la performance énergétique, il peut être autorisé des dérogations.

**Caractéristiques architecturales des façades :**

Pour les bâtiments industriels, liés à l'exploitation de la carrière :

L'aspect des constructions sera en harmonie avec les bâtiments alentours de même typologie, notamment existants.

Les façades d'une même construction doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades devront présenter des teintes discrètes et neutres, permettant leur intégration dans les paysages. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc et les teintes vertes.

Les aspects bois brut, bois peint, métal et polycarbonate sont autorisés.

Les aspects plastiques type PVC sont interdits.

Dans tous les cas, l'aspect final devra être « mat », sans reflet brillant sous le soleil.

La structure et les portes devront adopter une disposition régulière.

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

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Elles occupent une surface de 2m<sup>2</sup> maximum par façade. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Pour les autres constructions :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans le cas contraire, les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades pourront avoir soit :

- Un aspect enduit naturel avec 2 teintes maximum par construction ou un camaïeu de couleurs, une teinte d'enduit uniforme sur chaque façade, et des couleurs non criardes. Les teintes présentées devront être claires et lumineuses, ou pastels. Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre sont interdites.

- Un aspect bois brut ou vernis à lisses horizontales ou verticales dans la limite de 4/5 de la surface totale de la façade ;
- Un aspect pierre de pays apparente ou jointoyée pour les soubassements ainsi que sur un maximum de 20 % de la surface totale de chaque façade.

Dans tous les cas, les teintes dont l'aspect dominant est le blanc sont interdites.

Les rez-de-chaussée devront être obligatoirement présenter un aspect maçonné.

Les vérandas sont autorisées en extension du bâtiment principal dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes par unité foncière et à condition qu'elles forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions.

Les cabanons / abris de jardins pourront être en bois.

Les serres de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2.50 m de hauteur sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors-tout c'est-à-dire fixations comprises : 0.80 m et n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

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

Pour les bâtiments industriels, liés à l'exploitation de la carrière :

Le faîtage sera parallèle à la façade ayant la plus grande longueur de la construction.

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

Les pentes de toiture sont identiques et les versants de même longueur.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 100 %.

Nonobstant ces règles, les annexes au bâtiment principal pourront être en appentis.

Les toitures seront dans des teintes grises de type ardoise, lauze ou bac acier.

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

Pour les autres constructions :

Les annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Dans les autres cas, l'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par la composition générale des toitures, par leurs aspects, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le nombre de pans est libre.

Pour les toitures à plusieurs pans, les pentes des toitures seront comprises entre 50% et 100% maximum. Pour les toitures monopan et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la pente de toiture pourra être de 30 à 100 %.

Les débords de toiture sont obligatoires. Ils seront compris entre 0.60 et 1.40 m sauf :

- Si la rive est au droit d'un mur mitoyen ;
- Pour les façades (ou équivalent) implantées en limites séparatives ;
- En cas de survol interdit du domaine public ;

- Pour les annexes, où ce débord minimum est porté à 0.20 m le tout devant être cohérent avec la volumétrie de la construction ;
- Dispositions existantes contraires, qui pourront être conservées.

Dans tous les cas, ils devront être dimensionnés de manière cohérente avec la volumétrie de la construction.

Nonobstant ces règles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être obligatoirement végétalisées et non accessibles.

Les couvertures devront avoir un aspect :

- Bac acier ou aspect tuile plate de teinte grise, ardoise ou lauze ;
- Bardeaux de mélèze ;

ou être des tuiles photovoltaïques de teinte sombre, uniforme, et anti-éblouissantes.

Les cheminées devront présenter un aspect mat.

### Ouvertures en toiture :

Pour les bâtiments industriels, liés à l'exploitation de la carrière :

Non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les puits de lumière sont autorisés dans le toit.

Les ouvertures en toiture (châssis) sont admises dans le plan du toit, représentant au maximum 25 % de la surface du pan de toiture. Elles devront obligatoirement être plus hautes que larges.

Les ouvertures en toiture sont aussi autorisées en saillie sous forme de lucarnes que l'on pourra retrouver sous forme de lucarne fenêtrée (sauf la lucarne œil de bœuf), dont les 2/3 au minimum devront être au-dessus de l'égout. Les lucarnes autorisées sont celles présentées ci-dessous :

Lucarne à croupe :



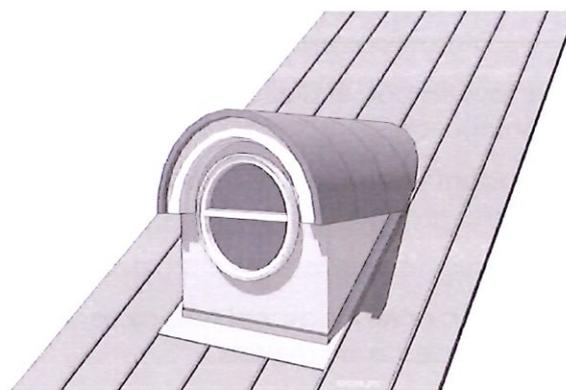
Lucarne bâtière :



Lucarne fenière ou pendante :



Lucarne œil de bœuf :



Les lucarnes fenières sont limitées à une par construction.

Les fenêtres des lucarnes doivent être de forme carrée ou plus hautes que larges sauf pour les lucarnes œil de bœuf qui seront de forme ronde ou ovale.

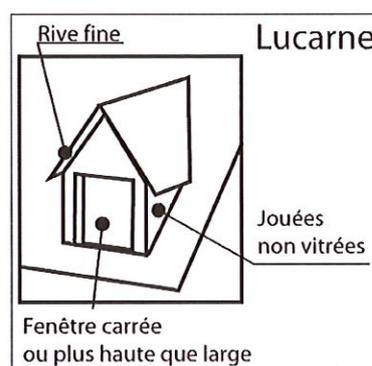
Les dimensions des lucarnes, et plus particulièrement leur largeur ou diamètre, ne peuvent être supérieures aux dimensions des ouvertures de la façade correspondante sauf pour les lucarnes fenières.

La largeur des baies, hors-tout, des lucarnes ne peut excéder 1.20 m et leur hauteur à 1.80 m.

Ces dimensions sont portées à 2.00 m par 2.00 m pour les lucarnes fenières.

La longueur minimum des débords de toiture pour les lucarnes est portée à 0.20 m.

Les rives des lucarnes seront fines et les jouées non vitrées.



#### **Caractéristiques des menuiseries, balcons et éléments divers :**

Pour les bâtiments industriels, liés à l'exploitation de la carrière :

Non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les menuiseries devront présenter un aspect bois, ou être de couleur blanche, gris anthracite ou assortie à la façade, sauf pour :

- Les portes d'entrée dont l'aspect est libre ;
- Les volets et vantaux, qui devront présenter un aspect bois non peint, ou être d'une teinte non criarde, différente de celle de la façade (tonalité 1 ou 2 ton plus foncée ou couleur différente), les teintes dont l'aspect dominant est le blanc, le rouge, le rose, le violet, le noir ou toute autre teinte sombre étant interdites, sauf pour les volets roulants qui pourront présenter une teinte sombre cohérente avec celle des autres menuiseries.

Les balcons devront être de caractère local.

Les grilles de fenêtre sont autorisées seulement en rez-de-chaussée.

**Caractéristiques des clôtures :**

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles seront composées de haies bocagères, arbres, arbustes, massifs ou rideaux d'arbres, pouvant être doublées d'un grillage de couleur grise, ou clôture en piquets de bois fendu et fils de fer.

Les haies, comme l'ensemble de la végétation, devront respecter les obligations légales de débroussaillage (OLD), le pétitionnaire devant se renseigner utilement sur les dispositions en cours de validité.

**Insertion et qualité environnementale des constructions :****Pour les bâtiments industriels, liés à l'exploitation de la carrière :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement s'ils participent à la composition architecturale du bâtiment. Ils peuvent être implantés en toiture ou sur les parois verticales en remplacement de matériaux de bardage.

Ils peuvent occuper toute la surface de la toiture ou seulement partiellement.

Ils doivent notamment respecter les conditions suivantes :

- Suivre l'orientation donnée par le faîtage de la toiture ;
- Être regroupés de manière linéaire et horizontalement ;
- Être en forme simple rectangulaire ;
- Suivre la même pente que celle du toit ;
- Être de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti-éblouissante avec un cadre de coloris sombre et de finition mate ;
- Avoir des installations techniques non apparentes.

**Pour les autres constructions :**

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) sont autorisés uniquement en toiture.

Ils devront être de finition lisse et de teinte sombre, uniforme, anti-éblouissants avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.

En toiture, lorsqu'ils ne couvrent pas l'ensemble d'un pan de toit, les panneaux devront être regroupés sous une forme simple rectangulaire, en bande horizontale. Ils devront suivre la même pente que celle du toit.

Les éoliennes de toutes sortes sont interdites.

**Nc 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions devront être intégrées au contexte paysager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales, variées et non invasives.

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

Les locaux et installations techniques ne pourront être réalisés que sous réserve d'intégration paysagère.

Les murs de soutènement seront cohérents avec l'architecture dominante de la parcelle.

#### Nc 8 - STATIONNEMENT

##### Stationnement des véhicules motorisés :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur minimum de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs, lorsqu'ils ne sont pas aménagés sur des sous-sols, seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. Ils devront être plantés à raison d'un arbre de 2.00 m au collet minimum par tranche entamée de 3 places.

**Pour l'ensemble des destinations de construction**, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

##### Stationnement des vélos :

Voir dispositions générales, article « Stationnement des vélos ».

### SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Nc 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6.00 m en double sens et à 3.50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes). La bande roulante ne devra pas être inférieure à 5.00 m à double sens et 3.50 m à sens unique, et les trottoirs à 1.40 m.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public.

#### Nc 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

### Assainissement des eaux usées

Voir dispositions générales, article « Assainissement ».

### Gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du terrain d'assiette du projet et pour assurer la maîtrise des écoulements/ruissellements des eaux pluviales sur le terrain.

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales sont autorisées et encouragées (cuve de stockage en surface ou enterrée).

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

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique en capacité de recueillir les eaux pluviales, les surfaces imperméabilisées sur le terrain doivent être évacuées dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires à une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain d'assiette du projet sont requis et à la charge exclusive du propriétaire. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à l'échelle du terrain d'assiette par l'intermédiaire de dispositifs individuels adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Exemple de rétention possible : surface perméable, chaussée poreuse, puits filtrant, noue et fossé, tranchée drainante, bassin de rétention ...

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

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

### Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

