

PLU

Projet de règlement

Plan local d'urbanisme de La Roche-des-Arnauds

28/08/2019

Document de travail – vs8

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	9
ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	11
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	13
2.1. Adaptations techniques	13
2.2. Adaptations mineures et dérogations	13
2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre	13
2.4. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels.....	13
2.5. Implantation des constructions	13
2.6. Desserte par les réseaux	13
2.7. Gestion des substances toxiques ou dangereuses	15
2.8. Création d'accès sur la voie publique	16
2.9. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation	16
2.10. Stationnement	16
2.11. Adaptation des règles pour les personnes à mobilité réduite	17
2.12. Réciprocité avec les bâtiments agricoles.....	18
2.13. Autorisation de défrichement préalable.....	18
2.14. Réglementation applicable aux ruines	18
2.15. Les constructions durables	19
2.16. Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative	19
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	20
3.1. Emplacements réservés.....	20
3.2. Les espaces boisés classés	Erreur ! Signet non défini.
3.3. Les corridors écologiques	Erreur ! Signet non défini.
3.4. Les zones humides à protéger pour des motifs d'ordre écologique	20
3.5. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	20
3.6. Les secteurs dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées	20
3.7. Patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	21
ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS	22
4.1. Les servitudes d'utilité publique	22
4.2. Les risques naturels	22
4.3. Réglementation applicable aux chalets d'alpages	22
4.4. Constructibilité aux abords de la RD 994.....	22

4.5. Protection des rives naturelles des lacs de montagne	23
ARTICLE 5 – DEFINITIONS.....	24
Article 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.....	29
4.1. Les destinations ou sous-destinations définies par le code de l'urbanisme	29
4.2. Les types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU de La Roche-des- Arnauds.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	35
Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	35
Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	35
Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	36
Ua – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	36
Ua – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	37
Ua – STATIONNEMENT.....	37
Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	38
Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX	38
Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	39
Ub / Uba / Ubb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	39
Ub / Uba / Ubb - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	40
Ub / Uba / Ubb - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	40
Ub / Uba / Ubb - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
Ub / Uba / Ubb - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	42
Ub / Uba / Ubb - STATIONNEMENT	42
Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	43
Ub / Uba / Ubb - DESSERTE PAR LES RESEAUX	43
Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	44
Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	44
Ue - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	44
Ue - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	45
Ue - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	45
Ue - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	46
Ue - STATIONNEMENT	46
Ue - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	47
Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX	47

Uea - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	48
Uea - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	48
Uea - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	48
Uea - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	49
Uea - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	49
Uea - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	50
Uea - STATIONNEMENT.....	50
Uea - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	51
Uea - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	51
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER.....	52
1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	54
1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	54
1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	54
1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	55
1AU - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	55
1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	56
1AU - STATIONNEMENT	57
1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	57
1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX	57
2AU/2AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	59
2AU/2AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE ..	59
2AU/2AUe - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	59
2AU/2AUe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	59
2AU/2AUe - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	59
2AU/2AUe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	60
2AU/2AUe - STATIONNEMENT	60
2AU/2AUe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	60
2AU/2AUe - DESSERTE PAR LES RESEAUX	60
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES.....	62
A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES.....	64
A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	64
A/Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	65
A/Ap - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	65
A/Ap - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	66
A/Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	67

A/Ap - STATIONNEMENT.....	67
A/Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	69
A/Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	69
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES.....	71
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	73
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	73
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	74
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS....	75
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	76
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - STATIONNEMENT	77
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	77
N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESSERTE PAR LES RESEAUX	77

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de La Roche des Arnauds, 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 quartiers historiques du village et des hameaux (Haute Corréo et Basse Corréo, Les Roux et les Bas Baux) ;
- **La zone Ub** correspondant aux extensions plus récentes des constructions dans une typologie de constructions plus aérée et moins structurée. Elle comprend deux sous zones :
 - **La sous-zone Uba**, qui correspond à une zone de logements existante de faible densité ;
 - **La sous-zone Ubb** qui correspond à une extension d'un lotissement récent situé chemin des Ecoles. Son aménagement est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation ;
 - **La sous-zone Ubc**, dans laquelle l'extension des activités économique existantes est autorisée.
- correspondant à la zone artisanale des Iscles. Elle est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone Uea** correspondant à l'entrée de ville est de la commune à vocation commerciale. Une partie de la zone est soumise à des orientation d'aménagement et de programmation.

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

- **La zone 1AU**, qui correspond au lotissement de la Ferraye, soumis à des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **La zone 2AU**, qui correspond à un espace mité situé dans la Plaine, dont l'urbanisation est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **La zone 2AUe** qui correspond à une extension future de la zone d'activités des Iscles suite à une modification du PLU. Elle est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

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

- **La zone A**, zone agricole où sont notamment autorisées les constructions à destination agricole ;
- **La zone Ap**, zone agricole correspondant à des espaces identitaires à préserver.

IV - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou

écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions. La zone naturelle comprend :

- **Une 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 ;
- **Une zone Nd** dans laquelle sont autorisées les installations de gestion des déchets ;
- **Une zone Ne** dans laquelle est autorisée une extension limitée de l'activité d'hébergement touristique existante ;
- **Une zone Nep** correspondant à des équipements publics pour lesquels une extension est autorisée.
- **Une zone Ni** correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de la commune ;
- **Une zone Ncamp** correspondant à une zone de camping ;
- **Une zone Npv**, correspondant à un projet de parc photovoltaïque.

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 zones humides à protéger pour des motifs d'ordre écologique** ;
- **des orientations d'aménagement et de programmation** ;
- **des secteurs dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées** ;
- **des éléments de patrimoine architectural à protéger** ;

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. Adaptations techniques

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

2.2. 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 ;
- des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L152-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3. 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 rénovation.

Sauf dispositions contraires au plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2.4. 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.

2.5. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade si le débord de toiture ou la largeur du balcon est inférieur à 0,6 m. Dans le cas contraire le retrait est mesuré en tout point de la construction.

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

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.

Eau potable

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

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou futur.

Eaux usées domestiques

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage d'assainissement de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services compétents.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU).

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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

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

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

Antennes

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

L'éclairage extérieur

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

Défense incendie

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

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

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

2.7. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

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

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

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

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

2.8. Création d'accès sur la voie publique

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

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

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

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

2.9. 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, dépassant 50 m, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

2.10. Stationnement

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

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

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

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 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.

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,5 m et 5 m de profondeur. Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune.

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.

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)

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 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

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) :

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 doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace possèdera une superficie représentant un minimum de 2 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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.

2.11. Adaptation des règles pour les personnes à mobilité réduite

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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

2.12. Réciprocité avec les bâtiments agricoles

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

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

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

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

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

2.13. Autorisation de défrichement préalable

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

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

2.14. Réglementation applicable aux ruines

[Article L. 111-15 du code de l'Urbanisme](#) :

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

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.

2.15. Les constructions durables

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme [...], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

À noter que ces dispositions ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

2.16. Les installations et ouvrages dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative

Nonobstant les règles applicables aux zones suivantes, 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 et aux services publics autres que les remontées mécaniques ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

3.1. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

N°	Objet	Destinataire	Superficie approximative
ER 1	Création d'une voie et d'un espace public	Commune de La Roche des Arnauds	1 220 m ²
ER 2	Création d'un cheminement piéton	Commune de La Roche des Arnauds	1 190 m ²
ER 3	Création d'un parking	Commune de La Roche des Arnauds	255 m ²

3.2. Les zones humides à protéger pour des motifs d'ordre écologique

En l'application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, dans les zones humides identifiées dans les plans de zonage :

- 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 dans des secteurs déterminés sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

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.

3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au règlement graphique. La pièce n° 3 du PLU contient les orientations d'aménagement et de programmation afférentes à chaque secteur délimité.

3.4. Les secteurs dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées

Plusieurs carrières sont implantées sur la commune de La Roche-des-Arnauds. Dans les périmètres de demande d'autorisation figurant dans les arrêtés préfectoraux autorisant les différentes exploitations, nonobstant les dispositions particulières à chaque zone, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisées.

3.5. Patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Certains ouvrages et bâtiments identifiés sont protégés dans le cadre du PLU. A ce titre toute évolution de l'édifice devra respecter les principes de construction et d'aménagement qui ont prévalu. Les démolitions sont interdites.

N° prescription : B1	N° parcelle : AC 107	Moulin
		<p>Ce moulin est à conserver dans ses caractéristiques architecturales actuelles (volume, forme et couverture de toiture, aspect des façades, ouverture).</p> <p>Doivent être notamment conservés la tour, l'escalier, la génoise et l'aspect « pierre apparentes » des façades.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés sous condition de respecter l'ordonnancement des façades.</p>

ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS

4.1. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques sont annexées au règlement. Il convient de se référer aux annexes afin de prendre connaissance des règles afférentes à ces servitudes.

4.2. Les risques naturels

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn). Celui-ci constitue une servitude d'utilité publique, annexée au PLU. La réglementation sur les risques naturels applicable est celle du PPRn.

4.3. Réglementation applicable aux chalets d'alpages

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

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

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

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

4.4. Constructibilité aux abords de la RD 994

La RD 994 est une route classée à grande circulation : de ce fait, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe en dehors des espaces urbanisés, sauf présence d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;

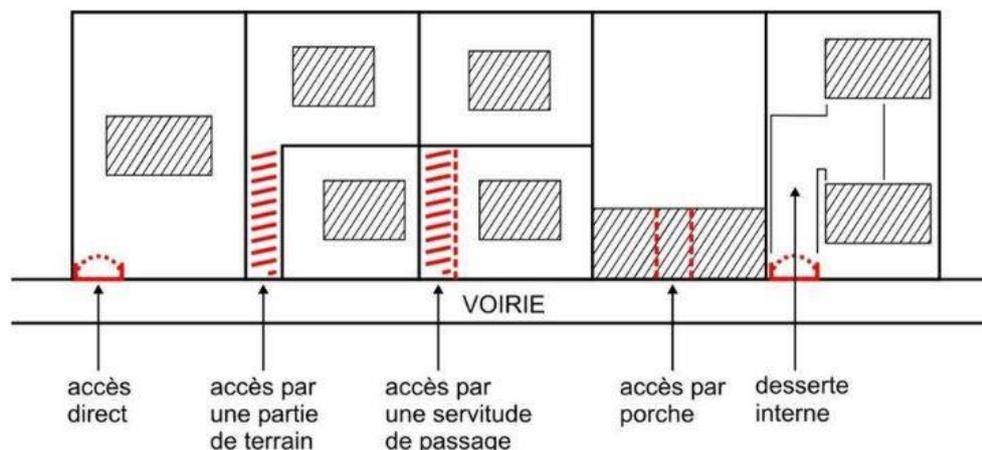
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.5. Protection des rives naturelles des lacs de montagne

Nonobstant les règles applicables à chaque zone, en application des articles L122-12 et 13 du Code de l'urbanisme, dans la zone identifiée au plan de zonage, « ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, 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 et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4 ».

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

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



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

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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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.

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

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

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

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

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

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 de terre végétale ;
- les cheminements piétonniers, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable ;
- les aires de jeux.

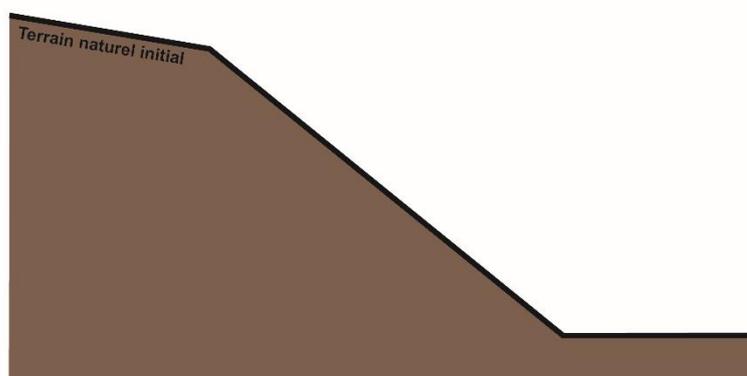
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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

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

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

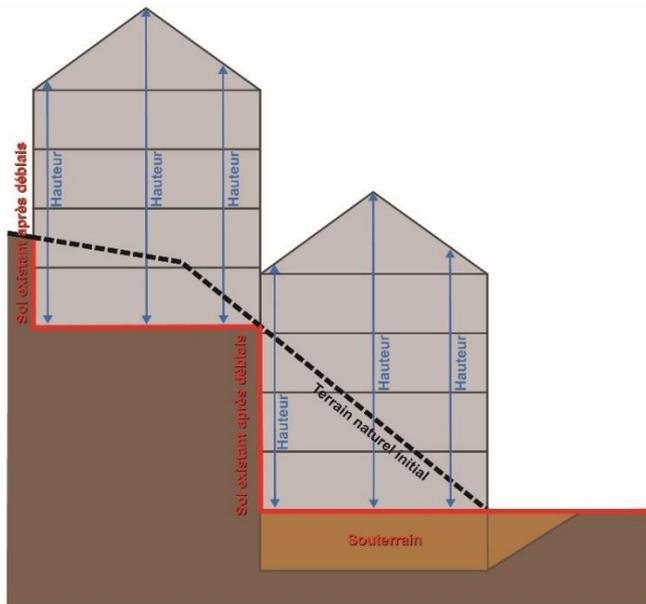
Hauteur d'une construction : la hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclus.

État « zéro » - Terrain naturel avant travaux

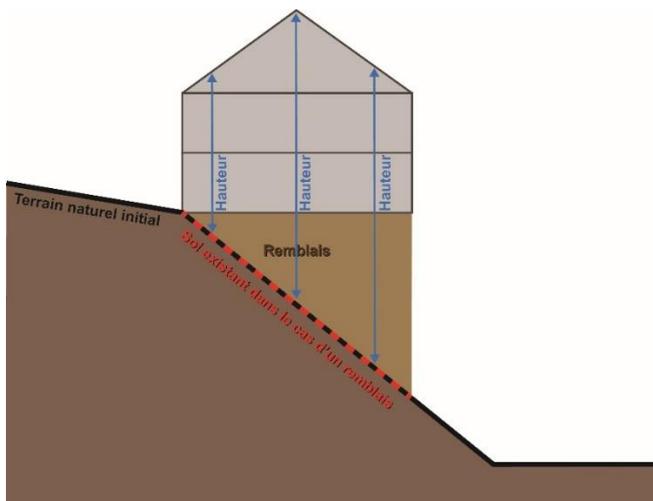


Par sol existant il faut considérer :

- 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.

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

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.

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

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

Ordonnancement (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.

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).

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.

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 ;

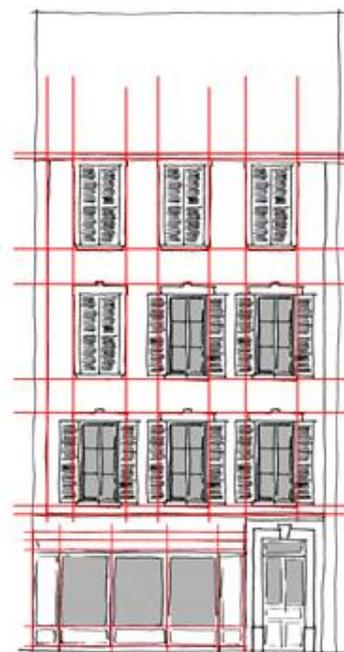
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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.

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



Article 6 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent varier en fonction de la destination de la construction ou du type d'activité désigné. En effet, conformément à l'article R151-33 du code de l'urbanisme, le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
- les types d'activités qu'il définit.

4.1. Les destinations ou sous-destinations définies par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 20 sous-destinations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Les types d'activités auxquels fait référence le règlement du PLU de La Roche-des-Arnauds

Gestion des déchets

Activité relative à l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final. Elle inclut notamment les activités de collecte, transport, négoce, courtage, et traitement – valorisation ou élimination – des déchets. Chacune de ces activités est encadrée à des règles décrites dans le code de l'environnement, et chaque acteur est soumis à plusieurs obligations.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- exploitations agricoles et forestières ;
- commerce de gros ;
- entrepôts ;
- industrie.

3-Ua - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions destinées à l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés :

- à condition d'être compatibles avec les constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer ;
- dans la limite de 1000 m² de surface de vente.

4-Ua – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-Ua – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions :

Les constructions peuvent s'implanter librement, à l'exception des bassins de piscines, qui seront implantés à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol maximale :

Non réglementée.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions doit au plus correspondre à la hauteur maximale d'un des bâtiments attenants, sans excéder 11,00 m.

Volume des constructions :

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

6-Ua – 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les modifications et percements d'ouvertures devront respecter l'ordonnement des façades.

Les façades auront soit un aspect maçonnerie de pierre locale, soit un aspect enduit dans des teintes d'ocre clair dans le respect de la tonalité architecturale dominante du secteur. Les façades pourront être recouvertes de matériaux aspect bois sur le tiers supérieur des pignons.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés.

Les chaînes d'angles, encadrement de baies et génoises existants devront être maintenus.

Les gardes corps des balcons seront d'aspect bois ou fer forgé.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 70% maximum sauf en cas d'impératif technique.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception des constructions semi-enterrées, et sous condition de constituer des terrasses accessibles ou une toiture végétalisée.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Les couvertures devront avoir des teintes similaires aux constructions avoisinantes.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, sous condition d'être accolé au pan de toiture, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-Ua – 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.

Pour les remblais supérieurs à 2,00 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 m. Les types de clôtures doivent présenter un aspect similaire à celui des façades de la construction principale ou des clôtures environnantes.

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-Ua – STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

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

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 3 places par local. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 10 m² de surface entamée accueillant du public. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations, aucune place n'est exigée.

➤ **Stationnement des vélos :**

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-Ua – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer aux dispositions générales.

10-Ua - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

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

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES

Ub / Uba / Ubb / Ubc

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-Ub / Uba / Ubb / Ubc- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-Ub / Uba / Ubb / Ubc- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- exploitations agricoles et forestières ;
- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- commerce de gros ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- cinéma ;
- industrie ;
- entrepôts ;
- centre de congrès et d'exposition.

3-Ub / Uba / Ubb / Ubc- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

4-Ub / Uba / Ubb / Ubc- MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En zone Ubb uniquement, il est imposé qu'au moins 80% de la surface de plancher soit dédiée à des logements.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-Ub / Uba / Ubb / Ubc- 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantation des constructions :

Dans toute la zone, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 5,00 m des voies et emprises publiques ;
- 3,00 m des limites séparatives, à l'exception :
 - o des annexes, qui pourront s'implanter librement ;
 - o des constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront autoriser dans leur règlement une implantation en limite séparative.

En zone Ubb, les constructions doivent également s'implanter à une distance minimale de :

- 10,00 m par rapport à l'axe du chemin des Ecoles ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 994.

Emprise au sol maximale :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Uba, le coefficient d'emprise au sol est limité à 25 %.

Dans le secteur Uba, l'emprise au sol est limitée à 15 %.

Hauteur maximale :

A l'exception des annexes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m.

La hauteur des annexes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives ne peut excéder 3,50 mètres.

Volume des constructions :

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

6-Ub / Uba / Ubb / Ubc- 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades auront soit un aspect maçonné de pierre locale, soit un aspect enduit dans des teintes d'ocre clair dans le respect de la tonalité architecturale dominante du secteur. Les façades pourront être recouvertes de matériaux aspect bois sur le tiers supérieur des pignons.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 70% maximum sauf en cas d'impératif technique.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière ;
- sans condition pour les toitures semi-enterrées accessibles ;
- sans condition pour les toitures terrasses végétalisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Les couvertures devront avoir des teintes similaires aux constructions avoisinantes.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, sous condition d'être accolé au pan de toiture, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-Ub / Uba / Ubb / Ubc- 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.

Pour les remblais supérieurs à 2,00 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Il est imposé au moins 25% d'espaces verts sur l'unité foncière.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 m.

Les clôtures à l'alignement devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 1,00 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Les clôtures en limite séparative devront comporter une partie basse minérale, qui ne pourra pas excéder 1,00 m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-Ub / Uba / Ubb / Ubc- STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

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

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont au moins une sera couverte. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 3 places par local. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les autres destinations, aucune place n'est exigée.

➤ **Stationnement des vélos :**

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-Ub / Uba / Ubb / Ubc- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et que l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5,00 m en double sens et à 3,50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

10-Ub / Uba / Ubb / Ubc- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

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

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement ;
- exploitations agricoles ;
- artisanat et le commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma.

3-Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions à usage de logement sont autorisées dans la limite d'un logement de moins de 100 m² de surface de plancher par entreprise.

4-Ue - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-Ue - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantation des constructions :

Dans le respect des principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent s'implanter à au moins

- 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- 25,00 m de l'axe de la RD994, sauf exceptions définies en dispositions particulières (Constructibilité aux abords de la RD 994).

Les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives dans le respect des principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Emprise au sol maximale :

L'emprise au sol maximale des constructions pourra être au plus de 80% de l'unité foncière.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,00 m, sauf exception technique (silos, cheminées...).

Volume des constructions :

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

6-Ue - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Caractéristiques architecturales des façades :

Les teintes devront respecter la tonalité architecturale dominante du secteur dans des nuances d'ocre clair ou de beige. Les façades pourront également être en aspect bois.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 70% maximum sauf en cas de raisons techniques majeures. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures devront avoir une teinte dans des nuances de gris.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-Ue - 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.

Il est imposé au moins 20% d'espaces libres et de plantations sur l'unité foncière avec au moins 1 arbre planté pour 200 m² de terrain.

Caractéristiques des clôtures :

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m.

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-Ue - STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont au moins une sera couverte.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations, aucune place n'est exigée.

➤ Stationnement des vélos :

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-Ue - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès sur la RD 994 sont interdits.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et que l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5,00 m en double sens et à 3,50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

10-Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

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

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uea

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-Uea- DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-Uea - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- exploitations agricoles et forestières ;
- habitations (comprenant les logements et les hébergements) ;
- commerce de gros ;
- hébergements hôteliers et touristiques ;
- industrie ;
- entrepôts ;
- centres de congrès et d'exposition.

3-Uea - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions destinées à l'artisanat et les commerces de détail sont autorisés dans la limite de 1000 m² de surface de vente.

4-Uea - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-Uea - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantation des constructions :

Dans le respect des principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent s'implanter à au moins 2,00 de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent s'implanter librement vis-à-vis des limites séparatives dans le respect des principes déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Emprise au sol maximale :

Emprise au sol maximale des constructions pourra être au plus de 80% de l'unité foncière.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,00 m.

Volume des constructions :

L'aspect général des constructions, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions avec la typologie architecturale dominante du secteur. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

6-Uea - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades auront soit un aspect maçonné de pierre locale, soit un aspect enduit dans des teintes d'ocre clair dans le respect de la tonalité architecturale dominante du secteur. Les façades pourront être recouvertes de matériaux aspect bois sur le tiers supérieur des pignons.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 70% maximum sauf en cas d'impératif technique. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Les couvertures devront avoir des teintes similaires aux constructions avoisinantes.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, sous condition d'être accolé au pan de toiture, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-Uea - 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.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 m.

Les clôtures à l'alignement devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 1,00 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère.

Les clôtures en limite séparative devront comporter une partie basse minérale qui ne pourra pas excéder 1,00 m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-Uea - STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

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

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 3 places par local. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 10 m² de surface entamée accueillant du public. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les autres destinations, aucune place n'est exigée.

➤ **Stationnement des vélos :**

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-Uea - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et que l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m en double sens et à 3.5 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

10-Uea - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

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

TITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

DOCUMENT DE TRAVAIL

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- exploitations agricoles et forestières ;
- commerce de gros ;
- restauration ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- entrepôts ;
- industrie.

3-1AU - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Non règlementé.

4-1AU - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-1AU - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

Implantation des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15,00 m par rapport à la RD 418 ;
- 3,00 m des voies et emprises publiques
- 3,00 m des limites séparatives, à l'exception des annexes, qui sont autorisées en limite séparative.

Emprise au sol maximale :

Non règlementée.

Hauteur maximale :

A l'exception des annexes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 m.

La hauteur des annexes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives ne peut excéder 3,50 mètres.

Volume des constructions :

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

6-1AU - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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

Les serres de moins de 25 m² d'emprise au sol sont autorisées nonobstant les règles applicables à la zone.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades auront soit un aspect maçonné de pierre locale, soit un aspect enduit dans des teintes d'ocre clair dans le respect de la tonalité architecturale dominante du secteur. Les façades pourront être recouvertes de matériaux aspect bois sur le tiers supérieur des pignons.

Les vérandas et autres dispositifs vitrés sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 70% maximum sauf en cas d'impératif technique.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière ;
- sans condition pour les toitures terrasses végétalisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Les couvertures devront avoir des teintes similaires aux constructions avoisinantes.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, sous condition d'être accolé au pan de toiture, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-1AU - 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.

Pour les remblais supérieurs à 2,00 m de hauteur, ces derniers devront s'intégrer au paysage afin de limiter au maximum leur impact. Des aménagements sous forme de terrasses plantées sont à prévoir.

Il est imposé au moins 25% d'espaces verts sur l'unité foncière.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 m.

Dans la zone 1AU :

- Les clôtures à l'alignement devront comporter une partie basse minérale de 0,40 m minimum et de 1,00 maximum, surmontée d'une barrière bois ou grillage/grille éventuellement doublée d'une haie végétale bocagère ;
- Les clôtures en limite séparative devront comporter une partie basse minérale qui ne pourra pas excéder 1,00 m. La partie supérieure n'est pas réglementée et pourra éventuellement être doublée par une haie végétale bocagère.

Dans la zone 1AUB :

- Les clôtures à l'alignement existant devront comporter une partie basse minérale en harmonie avec les façades de la construction principale, de 0,40 m de hauteur maximum, surmontée d'un grillage vers à grande maille de 1,00 m de hauteur maximum et être doublées d'une haie vive ;
- Les clôtures en limite séparative devront être constituées d'un simple grillage souple vert à grande mailles, qui pourra être doublé d'une haie vive.

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-1AU - STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile :

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

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont au moins une sera couverte. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 3 places par local. Pour la réhabilitation et changement de destination, aucune place n'est exigée.

Pour les autres destinations, aucune place n'est exigée.

➤ Stationnement des vélos :

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-1AU - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5,00 m en double sens et à 3,50 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

10-1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

En cas d'absence de fourreaux nécessaires à la mise en place de la fibre optique, des fourreaux d'attente de fibre optique devront être installés lors des travaux de VRD suivants :

- enfouissement de réseaux aériens électriques ou téléphoniques ;
- installation ou rénovation du réseau d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ;
- création ou réfection de voiries (voies cyclables et piétonnes incluses).

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

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU/2AUe

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-2AU/2AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Seules sont autorisées, sans conditions, les destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales et qui ne sont pas mentionnées dans les destinations de constructions interdites ou soumises à condition.

2-2AU/2AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Dans l'attente d'une modification/révision du plan local d'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite.

3-2AU/2AUe - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les constructions sont autorisées suite à une modification du PLU.

4-2AU/2AUe - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-2AU/2AUe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

6-2AU/2AUe - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

7-2AU/2AUe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

8-2AU/2AUe - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-2AU/2AUe - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

10-2AU/2AUe - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL

TITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

DOCUMENT DE TRAVAIL

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A / Ap

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sont autorisés **dans toute la zone** :

- les destinations de constructions soumises à conditions particulière détaillé dans la règle 3-A/Ap.

Sont autorisés **uniquement dans la zone A** :

- les constructions à destination d'exploitation agricole, certains cas étant toutefois soumis à conditions particulières détaillé dans la règle 3-A/Ap ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2-A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

L'ensemble des destinations de constructions n'étant pas autorisé dans les règles 1-A/Ap et 3-A/Ap après est interdit.

3-A/Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe de logements existants :
 - o les extensions, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
 - o les annexes aux logements existants :
 - dans la limite de 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;
 - sous conditions que emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne dépasse pas 70 m² d'emprise au sol. Chaque

annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;

- d'être situées à moins de 20 m de la construction principale.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
 - à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
 - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures ;

Dans la zone A, à l'exception de la zone Ap, sont également autorisées :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition, pour les logements nécessaires aux exploitations agricoles :
 - d'être situées dans un rayon de 50 m de la construction principale ;
 - de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher.

Sont également autorisés **dans la zone A, à l'exception de la zone Ap, :**

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production :
 - sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - sous condition d'être situées dans un rayon de 50 m de la construction principale ;
 - sous condition de recueillir un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4-A/Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-A/Ap - 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 dérogation.

Implantation des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 75,00 m de l'axe de la RD994, sauf exceptions définies en dispositions particulières (Constructibilité aux abords de la RD 994).

Les bassins de piscines et les annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Les constructions doivent s'implanter à 3,00 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale est fixée à 9,00 m pour les bâtiments à usage d'habitation 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.

Sauf impératif technique dûment justifié, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m pour les constructions à usage agricole.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximale est de 40 m² par unité et la somme des annexes ne peut dépasser 70 m² d'emprise au sol.

Les serres domestiques sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions : non réglementé.

Volume des constructions :

Non réglementé.

6-A/Ap - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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 annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 70% maximum sauf en cas d'impératif technique.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière ;
- sans condition pour les toitures terrasses végétalisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Les couvertures devront avoir des teintes similaires aux constructions avoisinantes.

Pour les constructions à destination de services public et les constructions à d'exploitation agricole, s'ajoutent les possibilités suivantes :

- Toiture dôme autorisée (y compris les serres) ;
- Pente minimale de la toiture de 30% (hors dôme).

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, sous condition d'être accolé au pan de toiture, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-A/Ap - 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.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille pouvant être doublé d'une haie libre bocagère. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole, non réglementées.

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-A/Ap - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos :

Se référer aux Dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-A/Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Se référer aux dispositions générales)

10-A/Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire pourra se raccorder à une source privée dans le respect à la législation en vigueur.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.

TITRE 5

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv

NB : les dispositions générales (Titre 1) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions applicables à l'ensemble des zones et des prescriptions qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

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

1-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sont autorisés, **dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Nd, Ne, Nep, NI, Ncamp et Npv**, les constructions destinées à l'exploitation forestière.

Sont uniquement autorisées, **dans le secteur Nd**, les installations de gestion des déchets (notamment les installations de stockage et de valorisation des déchets non dangereux ainsi que les installations et les activités qui leurs sont liées).

2-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

L'ensemble des destinations de constructions n'étant pas autorisé dans les règles 1-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv et 3- N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv après est interdit.

3-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées **dans la zone N (à l'exclusion des secteurs Nd, Ne, Nep, NI, Ncamp et Npv)** :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition d'être liées à une activité de pastoralisme ;
- les logements, uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexe :
 - o les extensions, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière par rapport aux constructions et bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
 - o les annexes aux logements existants :
 - dans la limite de 2 par unité foncière par rapport à l'état existant à la date d'approbation du présent PLU ;

- sous conditions que emprise au sol totale de la somme des annexes nouvellement créées ne dépasse pas 70 m² d'emprise au sol. Chaque annexe ne peut dépasser 40 m² d'emprise au sol. Les annexes ne peuvent pas être accolées les unes aux autres ;
 - d'être situées à moins de 20 m de la construction principale.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics :
- sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - dès lors qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
 - sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures ;
 - sous la forme de refuges, sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m².
- **Dans le secteur Ne**, sont uniquement autorisées les extensions des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et d'industrie, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.
- **Dans le secteur Nep**, sont uniquement autorisées les extensions des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ;
- **Dans le secteur NI**, sont uniquement autorisés les équipements sportifs, sous la forme d'aménagement ou d'extensions des équipements existants.
- **Dans le secteur Ncamp**, est uniquement autorisée la destination d'hébergement hôtelier et touristique, sous la forme d'habitations légères de loisirs et sous conditions :
- d'être nécessaires à l'amélioration des conditions d'accueil du camping existant ;
 - de ne pas augmenter la capacité globale d'accueil du camping.
- **Dans le secteur Npv**, est uniquement autorisée la destination d'équipement intérêt collectif et de services public et sous condition :
- d'être liée à une activité de production d'énergie photovoltaïque ;
 - ou sous la forme d'équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures.

4-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - 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 dérogation.

Implantation des constructions :

Les constructions doivent s'implanter à au moins 75,00 m de l'axe de la RD994, sauf exceptions définies en dispositions particulières (Constructibilité aux abords de la RD 994).

Les bassins de piscines et les annexes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Les constructions doivent s'implanter à 3,00 m ou plus des voies et emprises publiques et des limites séparatives. Si les constructions limitrophes existantes sont déjà implantées en recul de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être établie en continuité des façades voisines.

Hauteur maximale :

Pour les nouvelles constructions, la hauteur maximale est fixée à 12,00 m.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Pour les annexes des constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est de 3,50 m.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination de logement est de 40 m² par unité et la somme des annexes ne peut dépasser 70 m² d'emprise au sol.

Les serres domestiques sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Ne et Nep, les extensions autorisées le sont dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU.

Pour les autres constructions : non réglementé.

Volume des constructions :

Non réglementé.

6-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - 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 dérogation à condition qu'ils forment un ensemble architectural et paysager cohérent avec les constructions avoisinantes.

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 annexes et extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 45% et 70% maximum sauf en cas d'impératif technique.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière ;
- sans condition pour les toitures terrasses végétalisées.

Concernant les appentis accolés à la construction principale, leur toiture devra être dans le sens du toit existant et pourra avoir une pente plus faible que la construction principale, mais ne pourra pas être inférieure à 30%.

Les couvertures devront avoir des teintes similaires aux constructions avoisinantes.

Pour les constructions à destination de services public et les constructions à d'exploitation forestière, s'ajoute la possibilité suivante :

- Pente minimale de la toiture de 30% (hors dôme).

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) en toiture devront être installés soit en surimposition, sous condition d'être accolé au pan de toiture, soit intégrés à la toiture.

Les panneaux solaires au sol devront être de préférence non visibles depuis l'espace public.

7-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - 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.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille pouvant être doublé d'une haie libre bocagère. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole, non réglementées, ni en cas

d'impératif technique (par exemple, des normes de sécurité imposant une hauteur supérieure).

NB : dans les secteurs identifiés par le plan de prévention des risques naturels (PPRN), les clôtures devront être compatibles avec les éventuelles prescriptions édictées dans le règlement du PPRN (transparence des clôtures aux écoulements).

8-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Les places de stationnement devront correspondre aux besoins des constructions.

Stationnement des vélos :

Se référer aux dispositions générales.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (se référer aux dispositions générales)

10-N/Nd/Ne/Nep/NI/Ncamp/Npv - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Se référer aux dispositions générales.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire pourra se raccorder à une source privée dans le respect à la législation en vigueur.

Assainissement

Se référer aux dispositions générales.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Se référer aux dispositions générales.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé.