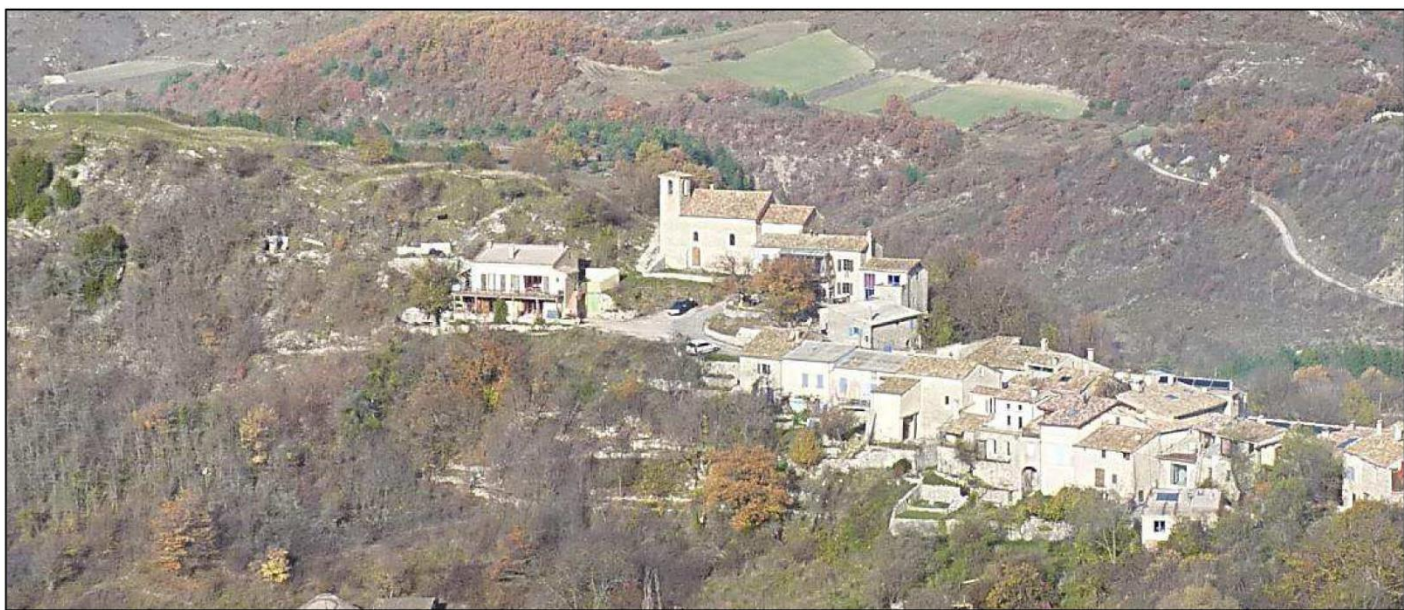


DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE D'EOURRES (05300)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1. REGLEMENT ECRIT

POS initial approuvé le 17 décembre 2001

PLU arrêté le

Le Maire

PLU approuvé le

Le Maire

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
urbanisme & paysages

SARL Alpicité
14 rue Caffé – 05200 EMBRUN
04.92.46.51.80 / contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr



ATELIER AZIMUTS
Parc d'Activités de Sisteron
17 allée des Genêts - 04200 SISTERON
atelier.azimuts@orange.fr
Tél : 04.92.64.94.26



MONTECO
90 chemin du Réservoir – 04260 ALLOS
04.92.83.81.36 / cguignier@yahoo.fr
www.monteco.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1	7
ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES	11
ARTICLE 3 – DEFINITIONS.....	15
ARTICLE 4 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	17
TITRE 2	19
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA / UAA	21
UA / UAA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES.....	21
UA / UAA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	21
UA / UAA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	21
UA / UAA – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	22
UA / UAA – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
UA / UAA – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
UA / UAA – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	24
UA / UAA – STATIONNEMENT	24
UA / UAA – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	25
UA / UAA - DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UB / UBA	27
UB / UBA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES	27
UB / UBA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	27
UB / UBA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	28
UB / UBA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	28
UB / UBA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	28
UB / UBA - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
UB / UBA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	30
UB / UBA - STATIONNEMENT	30
UB / UBA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	30
UB / UBA - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	30
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE.....	32
UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES.....	32
UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	32
UE - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	32
UE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	33
UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	33
UE - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	33
UE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	35
UE - STATIONNEMENT	35
UE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	36
UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX	36
TITRE 3	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUA.....	41
AUA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES	41
AUA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	41

AUA - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	41
AUA - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	42
AUA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	42
AUA - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
AUA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	43
AUA - STATIONNEMENT	43
AUA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	44
AUA - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	44
TITRE 4	47
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A / AP.....	49
A / AP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES	49
A / AP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	49
A / AP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.....	50
A / AP - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	50
A / AP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	51
A / AP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	51
A / AP - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	53
A / AP - STATIONNEMENT	53
A / AP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	53
A / AP - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	53
TITRE 5	55
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / NCAMP / NE / NP	57
N / NCAMP / NE / NP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES	57
N / NCAMP / NE / NP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES	57
N / NCAMP / NE / NP - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE	57
N / NCAMP / NE / NP - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	58
N / NCAMP / NE / NP - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	58
N / NCAMP / NE / NP - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	59
N / NCAMP / NE / NP - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	60
N / NCAMP / NE / NP - STATIONNEMENT	60
N / NCAMP / NE / NP - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	61
N / NCAMP / NE / NP - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	61

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **La zone Ua** correspondant au centre ancien du village ;
- **La zone Uaa** correspondant à une extension du centre ancien ;
- **La zone Ub** correspondant aux hameaux des Damias, de Peyres, de La Beylonne et à l'extension récente du village d'Ourres.

Elle comprend une **sous-zone Uba**, en assainissement autonome, non reliée au réseau d'assainissement collectif.

- **La zone Ue** correspondant à la zone d'activité existante.
Cette zone est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.

II - La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement. C'est une zone à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit de :

- **La zone AUa** correspondant au secteur d'urbanisation futur du Terron Bas. Cette zone est principalement dédiée à la construction de logements individuels, notamment sociaux. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

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 :

- **La zone A** où sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ;
- **La zone Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole, compte tenu de ses caractéristiques agronomiques et paysagères sauf les constructions de services publics ou d'intérêts collectifs techniques ou non compatibles avec le voisinage des zones habitées.

IV - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elles se décomposent en plusieurs sous-zones :

- **La zone N** protégée où seuls le développement des bâtiments pastoraux et les services publics et d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone, le changement de destination de bâtiments agricoles et l'extension des bâtiments d'habitation existant ;
- **La zone Ncamp** où sont uniquement autorisés les campings.
- **La zone Ne** où est uniquement autorisé une extension limitée de l'activité économique existante.
- **La zone Np** où aucune construction n'est autorisée au regard du caractère paysager du site.

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

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- **Des espaces boisés classés** conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- **Des protections écologiques des zones humides** où aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu et à la gestion des risques naturels ;
- **Des secteurs tramés en raison de la présence de risques naturels** où la construction peut y être limitée en application de l'article R151-34 1° du code de l'urbanisme

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. Adaptations mineures

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

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

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

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise dans les 10 ans sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que ce dernier ait été édifié en toute légalité, et à condition que l'origine du sinistre ne soit pas due à un aléa naturel impactant la zone.

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

2.3. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de débord de toiture supérieur à 0.50m. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

2.4. Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à la délibération n°2016-27 du conseil municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur.

2.5. Les risques naturels

Dans les zones tramées en bleu et rouge dans le plan de zonage des prescriptions spécifiques relatives aux risques s'appliquent :

- Dans les zones "bleues" : pour toute demande de construction sur ces zones, une étude de risques adaptée aux aléas présents sur l'assiette foncière du projet est exigée. L'étude de risque devra être validée par les autorités administratives compétentes.
- Dans les zones « rouges » les constructions sont interdites, sauf démonstration d'absence de risque par une étude de risque spécifique.

Les pétitionnaires peuvent utilement se référer à l'annexe du PLU relative aux aléas naturels présents sur la zone ainsi qu'aux recommandations techniques associées.

2.6. Antennes

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

Les antennes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

2.7. L'assainissement

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

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

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

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.

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.

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

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 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. Réglementation applicable aux chalets d'alpages

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent être autorisés en zone naturelle.

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

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

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

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

2.11. 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. »

2.12. Insertion paysagère

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

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

2.13. Protection écologique des zones humides

Dans l'emprise des zones humides identifiées au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée sauf celles liées à la mise en valeur du milieu ou à la protection contre les risques naturels.

2.14. Les emplacements réservés

N°	DESTINATION	DESTINATAIRE	SUPERFICIE (m²)
ER1	Régularisation voirie	Commune	335
ER2	Protection source	Commune	2043
ER3	Aménagement de voirie et parking / aire de jeux	Commune	269
ER4	Aménagement espaces publics et parkings	Commune	173
ER5	Aménagement de parkings	Commune	51
ER6	Aménagement voirie	Commune	36
ER7	Aménagement voirie	Commune	40
ER8	Aménagement de voirie et parkings	Commune	77
ER9	Aménagement de parkings	Commune	102
ER10	Aménagement de parkings	Commune	335

ARTICLE 3 – DEFINITIONS

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.

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

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

Le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclu) et la surface de la parcelle. Les piscines ne sont pas comptées dans le l'emprise au sol.

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

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

Hauteur d'une construction :

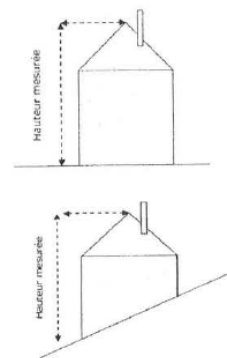
La hauteur est mesurée verticalement au droit de la façade du bâtiment entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Par sol existant, il faut considérer :

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

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :
- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

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

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

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

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Outre ces cinq destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme), l'article R151-28 du code de l'urbanisme définit également des sous destination :

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

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

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 ;

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 ;

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ua / Uaa

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

Ua / Uaa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées en zone Ua uniquement sont :

- habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics comprenant : 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 et autres équipements recevant du public ;
- Les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition ;

Ua / Uaa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules ;

Ua / Uaa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone Ua sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'Artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition d'être compatible avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.
- L'extension des exploitations agricoles existante dans la zone est autorisée.

En zone Uaa, les constructions suivantes sont autorisées dans le cadre d'un plan général d'aménagement de la zone :

- habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics comprenant : 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 et autres équipements recevant du public ;
- Les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à usage d'Artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition d'être compatible avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Ua / Uaa – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ua / Uaa – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

Les constructions peuvent s'implanter librement au regard de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer (ou ouvertes à la circulation publique) et des limites séparatives.

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

Hauteur maximale :

En zone Ua, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout.

En zone Uaa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout.

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

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

Emprise au sol :

Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 15m² et sont limités à 1 par unité foncière.

Pour les autres constructions : non réglementé

Volume des constructions :

Non réglementé

Ua / Uaa – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les règles ci-dessous, les constructions d'aspiration architecturales contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'insertion approfondie.

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti dans des tons pastel de gris ou ocre, ou en pierre de pays. Toutefois, une proportion mineure de bois est autorisée.

Les abris de jardin en aspect tout bois sont autorisés.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de deux pans minimum d'inclinaison identique, sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront être en toiture appentis.

Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40%.

Les toitures auront des teintes de type terre cuite dans un aspect de tuile canal.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction, dès lors que leur acrotère est inférieur de 3.00m de hauteur au faitage principal de la construction.

En zone Uaa, les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur maximale de 1,20 m doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Insertion et qualité environnementale des constructions

Non réglementé.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaire en toiture ils devront être dans le plan du toit.

Ua / Uaa – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Ua / Uaa – STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur de 5.00 m.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), 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 une place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement est non réglementé.

Stationnement des vélos :

Non réglementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ua / Uaa – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

Ua / Uaa - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins. Ces équipements devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ub / Uba

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

Ub / Uba - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone Ub et Uba, les constructions autorisées sont :

- les habitations comprenant des logements et des hébergements, y compris les habitations permanentes démontables ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les cinémas ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics comprenant : 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 et autres équipements recevant du public ;
- les bureaux ;
- les centres de congrès et d'exposition.

Ub / Uba - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules ;

Ub / Uba - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone Ub et Uba :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition d'être compatible avec les destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.
- L'extension des exploitations agricoles existante dans la zone est autorisée.

Ub / Uba - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ub / Uba - 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.

Implantations des constructions :

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement et / ou sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, un recul minimal de 3.00m est imposé dans les deux cas.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

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

Emprise au sol :

Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 15m² et sont limités à 1 par unité foncière.

En cas de démolition / reconstruction, l'emprise au sol préexistante pourra être maintenue.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité parcellaire.

Volume des constructions :

Non réglementé

Ub / Uba - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRON-NEMENTALE ET PAYSAGERE

Nonobstant les règles ci-dessous, les constructions d'aspiration architecturales contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'insertion approfondie.

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti dans des tons pastel de gris ou ocre, en pierre de pays ou bois naturel.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur maximale de 1,20 m doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Insertion et qualité environnementale des constructions

Dans le cas d'implantation de panneaux solaire en toiture ils devront être dans le plan du toit ou au sol intégrés au paysage.

Il est imposé un stockage d'eau pluviale de 30 l/ m² imperméabilisé par unité parcellaire bâtie. Cette dernière règle ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une emprise au sol inférieur à 20 m².

Dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, il est autorisé une emprise au sol majorée 20% par rapport à l'emprise au sol autorisée.

Ub / Uba - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

Il est imposé 40% de la parcelle en espaces verts.

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

Ub / Uba - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une profondeur de 5.00m.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), 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 moins deux places de stationnement par logement.

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

Stationnement des vélos :

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub / Uba - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Ub / Uba - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe ou à une source privée en l'absence de celui-ci.

Assainissement des eaux usées

Dans la zone Ub (hors Uba), toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la sous-zone Uba, 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).

En cas d'une aptitude moyenne des sols à l'assainissement, une étude complémentaire à la parcelle sera demandée.

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ue

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

Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet

Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- cinéma ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les habitations ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;

Ue - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone Ue, les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 :

- Artisanat et de commerce de détail
- Entrepôt ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics comprenant : 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 et autres équipements recevant du public ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les bureaux ;

- Restauration ;

Ue - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ue - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions peuvent s'implanter librement.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

En cas de démolition / reconstruction, l'emprise au sol préexistante pourra être maintenue.

Volume des constructions :

Non réglementé

Ue - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Nonobstant, les règles suivantes, les constructions d'aspiration architecturales contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'insertion approfondie.

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

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

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

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti dans des tons pastel de gris ocre, en pierre de pays, ou en bois.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures mono-pans sont autorisées à condition que le faîtage soit parallèle aux courbes de niveau et que la toiture soit orientée dans le sens de la pente du terrain.

Dans le cas de toiture à deux pans :

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

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 40%.

Nonobstant les paragraphes précédents les toitures rondes ou sous forme de dôme sont autorisées.

Les toitures auront des teintes de type terre cuite dans un aspect de tuile canal.

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur maximale de 1,20 m doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Insertion et qualité environnementale des constructions

Non réglementé.

Dans le cas d'implantation de panneaux solaire en toiture ils devront être dans le plan du toit.

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. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

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

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

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

Le projet comportera au moins 35% d'espaces perméable de l'unité foncière.

Ue - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. Un recul de 5.00m est imposé au droit du portail pour permettre aux véhicules d'y stationner.

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

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 une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions de services publics et d'intérêts collectifs, les places de stationnement devront être proportionnées au projet.

Pour les autres constructions, il est imposé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos :

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ue - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Les voies à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Ue - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, 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).

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUa

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

AUa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Sans objet

AUa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux et de véhicules ;
- restauration ;
- cinéma ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les habitations permanentes démontables ;
- artisanat et commerces de détail ;

AUa - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations de constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

- habitations comprenant des logements et des hébergements,
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics comprenant : 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 et autres équipements recevant du public ;

- hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;

AUa - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il est imposé un minimum de 30% de logement sociaux sur la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

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

L'implantation des constructions devra respecter les zones d'implantation présentées dans le schéma de principe d'implantation des constructions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

En cas d'implantation sur limite aucune dépassée de toiture ne sera admise.

Les dépassées de toiture dans la marge de retrait minimale ne devront pas excéder 0.50m.

Les constructions annexes sont autorisées sur l'ensemble du terrain, elles seront au maximum 2 par habitation avec une surface totale maximum de 30 m² par habitation. La hauteur des constructions annexes sur limite ne pourra excéder 2.60m.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

Volume des constructions :

Non réglementé

AUa - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La conception bioclimatique des constructions sera favorisée.

Caractéristiques architecturales des façades :

Nonobstant, les règles suivantes, les constructions d'aspiration architecturales contemporaines sont autorisées dès lors qu'elles ont fait l'objet d'une étude architecturale d'insertion approfondie.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti dans des tons pastel de gris ocre, en pierre de pays ou en bois.

Les abris de jardin en aspect bois sont autorisés.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementées

Caractéristiques des clôtures :

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent être constituées d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), d'une hauteur maximale de 1,20 m doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Insertion et qualité environnementale des constructions

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit ou au sol intégrés au paysage.

Il est imposé un stockage d'eau pluviale de 30 l/ m² imperméabilisé par unité parcellaire bâtie. Cette dernière règle ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une emprise au sol inférieur à 20 m².

AUa - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

AUa - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement), il est exigé une place de stationnement par logement au maximum.

Pour les autres constructions, aucune place de stationnement n'est autorisée.

Stationnement des vélos :

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUa - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'implantation des voies et des accès devra respecter les principes du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

AUa - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A / Ap

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

A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Les constructions autorisées **en zone A uniquement** sont :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériels agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les structures nécessaires aux exploitations de type serre et tunnel sont autorisées.

A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Exploitation forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les carrières.

En zone Ap, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles

A / Ap - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions d'habitation ne devront pas excéder 250 m² de Surface de Plancher.

En zone Ap sont autorisées les équipements d'intérêt collectif et de services publics techniques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et que leur implantation sur la zone est impérative

A / Ap - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A / Ap - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales et nationales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

Hauteur maximale :

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

La hauteur maximale est fixée à 9m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7.00 m à l'égout du toit ou dans le volume du bâtiment agricole.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

Emprise au sol :

Non réglementé, sauf pour les abris de jardin qui auront une emprise au sol maximale de 15m² et sont limités à 1 par unité foncière.

Volume des constructions :

Non réglementé

A / Ap - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :

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

- Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.
- En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti dans des tons pastel de gris ocre ou en pierre de pays.
- D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
- Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.
- Nonobstant les paragraphes précédents, les extensions de bâtiments existants pourront avoir le même aspect que la construction principale.

Pour les constructions de bâtiments agricoles :

- Les façades doivent avoir un aspect bois, beige ou vert. Les serres et tunnels sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures auront des teintes de type terre cuite dans un aspect de tuile canal.

Pour les constructions autres que les bâtiments agricoles :

- Non réglementé.

Pour les constructions de bâtiments agricoles, à cela s'ajoute les possibilités suivantes :

- Toiture dôme autorisée,
- Pente minimale de la toiture de 20%.

Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur est limitée à 1.20m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'une double lisse horizontale doublée d'une haie libre d'essences locales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Dans le cas d'implantation de panneaux solaire en toiture ils devront être dans le plan du toit.

Il est imposé un stockage d'eau pluviale de 30 l/ m² imperméabilisé par unité parcellaire bâtie. Cette dernière règle ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une emprise au sol inférieur à 20 m².

Dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, il est autorisé une emprise au sol majorée 20% par rapport à l'emprise au sol autorisée.

A / Ap - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

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

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.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

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

Stationnement des vélos :

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A / Ap - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

A / Ap - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. En l'absence de réseau une alimentation privée (source privée conforme à la législation en vigueur) est autorisée.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, 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).

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N / Ncamp / Ne / Np

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

N / Ncamp / Ne / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone Ncamp, sont uniquement autorisés les hébergements hôteliers et touristiques de type camping.

N / Ncamp / Ne / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

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

- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Cinéma ;
- commerce de détail ;
- restauration sauf en zone NI ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique ;
- les bureaux ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;

En zone Np, toute construction est interdite.

N / Ncamp / Ne / Np - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

En zone N, sont autorisés sous conditions particulières :

- L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire dès lors que ces extensions ne

remettent pas en cause l'activité agricole.

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatible avec le voisinage d'une zone habitée.
- Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site après avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.
- les exploitations forestières et les bâtiments pastoraux des exploitations agricoles à condition que ces constructions ne remettent pas en cause l'activité agricole, la qualité paysagère ou écologique du site.

En zone Ne, seule est autorisée la construction de deux bâtiments à usage principal économique (artisanat / hébergement) dans la limite de 100 m² de surface de plancher par bâtiment.

N / Ncamp / Ne / Np - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N / Ncamp / Ne / Np - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

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

En cas de démolition / reconstruction, les prospects préexistant pourront être maintenus.

Les constructions seront édifiées en retrait de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales et nationales ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 5 mètres des limites séparatives.

Hauteur maximale :

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

La hauteur maximale est fixée à 7m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas du reprise de la toiture ou des planchers.

Emprise au sol :

Non réglementé, sauf pour les abris de jardin qui auront une emprise au sol maximale de 15m² et sont limités à 1 par unité foncière.

En zone Ne, l'emprise au sol maximale des constructions sur l'unité foncière ne peut excéder 200 m².

Volume des constructions :

Non réglementé

N / Ncamp / Ne / Np - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades :

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

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti dans des tons pastel de gris ocre ou en pierre de pays.

D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres ne devront pas être visibles sur la façade.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.

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

Caractéristiques architecturales des toitures :

Non réglementé

Caractéristiques des clôtures :

Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustrât bois...

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur est limitée à 1.20m et sera réalisée sous la forme d'un grillage de grande maille ou d'une barrière d'aspect bois composée d'une double lisse horizontale doublée d'une haie libre d'essences locales.

Insertion et qualité environnementale des constructions

Dans le cas d'implantation de panneaux solaire en toiture ils devront être dans le plan du toit.

Il est imposé un stockage d'eau pluviale de 30 l/ m² imperméabilisé par unité parcellaire bâtie. Cette dernière règle ne s'applique pas dans le cas d'extension d'une emprise au sol inférieur à 20 m².

Dans le cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, il est autorisé une emprise au sol majorée 20% par rapport à l'emprise au sol autorisée.

N / Ncamp / Ne / Np - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dument justifié.

N / Ncamp / Ne / Np - STATIONNEMENT

Stationnement automobile :

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

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.

Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement visiteur pour 5 chambres ou emplacements et 1 place par emplacement de camping.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher entamée.

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

Stationnement des vélos :

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N / Ncamp / Ne / Np - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet (Cf. Article 2.9 des dispositions générales)

N / Ncamp / Ne / Np - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, 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).

Gestion des eaux pluviales

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

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

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

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.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

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