

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE MONTMAUR (05400)

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT – 4.1 REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le 28-11-2016

PLU arrêté le 06-04-2021

Le Maire

Le Maire
Georges LESBROS



PLU approuvé le 20-01-2022

Le Maire

Le Maire
Georges LESBROS



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Av de la Clapière – 1. Res la croisée des
chemins 05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

Monteco

Ingénierie & Conseil

MONTECO
90 chemin du réservoir
05200 EMBRUN
Tel : 04.92.46.51.80
Mail : cguignier@monteco.fr
www.monteco.fr

03 FEV. 2022

COURRIER N° 2

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
SOMMAIRE.....	3
TITRE 1	7
ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT	12
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	13
ARTICLE 4 – DEFINITIONS	18
ARTICLE 5 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME	27
TITRE 2	29
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	30
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB	36
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	43
TITRE 3	52
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE.....	54
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUPV	63
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	67
TITRE 4	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	71
TITRE 5	77
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	79
ANNEXES	80

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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 du village ;
- La zone Ub correspondant aux extensions résidentielles du village, du Boutariq, du Greffier et de Blaigny, de la plaine. Elle comprend :
 - Une sous zone Uba où s'applique une densité minimale de construction de 1 logement par tranche de 650 m² d'unité foncière ;
 - Une sous zone Ubb où s'applique une densité minimale de construction de 1 logement par tranche de 1000 m² d'unité foncière ;
 - Une sous zone Ubc correspondant au hameau de la plaine où la constructibilité est limitée ;
 - La zone Ubh correspond au hameau de La Montagne ;
 - une zone sous Ubp où s'applique la loi Barnier rendant inconstructible la zone en l'absence d'une révision ou modification du PLU avec étude dite d'amendement Dupont. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
- La zone Uc correspond à la zone d'activités du Boutariq. Elle comprend une zone sous Ucp où s'applique la loi Barnier rendant inconstructible la zone en l'absence d'une révision ou modification du PLU avec étude dite d'amendement Dupont. Elles sont soumises à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

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 :

- Une zone 1AUe correspondant à une extension de la zone d'activités du Boutariq. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.
- Une zone 1AUpv correspondant à la création d'un parc photovoltaïque conformément au permis de construire déposé.
- Une zone 2AU située au Boutariq qui sera ouverte à l'urbanisation à condition que les zones urbaines soient suffisamment saturées. Une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme conditionnera par ailleurs l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Elle comprend une zone sous 2AUp où s'applique la loi Barnier rendant inconstructible la zone en l'absence d'une révision ou modification du PLU avec étude dite d'amendement Dupont. Elles sont soumises à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

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

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

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

- Une zone N dite protégée où seuls le développement des bâtiments pastoraux et les services publics et d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés ;
- Une zone Nc où seules les constructions liées avec l'exploitation de la carrière sont autorisées ;
- Une zone Ncamp où seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation du camping et à son développement ;
- Une zone Ncap où seules sont autorisées les constructions liées à la protection et à l'exploitation des captages ;
- Une zone Nd où seuls sont autorisés les dépôts de matériaux inertes.
- Une zone Nep correspondant à la salle polyvalente où seules sont autorisées des extensions limitées de celle-ci ;
- Une zone Ne autorisant une activité d'hébergement touristique. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.
- Une zone Nco correspondant à la protection des continuités écologiques et des sites à très forts enjeux environnementaux où aucune construction n'est autorisée ;
- Une zone Ns correspondant au terrain de motocross.

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 reculs imposés par rapport à l'alignement ;
- Une prescription de constructibilité résultant d'une étude loi Barnier (article L111-8 du code de l'urbanisme) réduisant la bande d'inconstructibilité le long de la RD994 à 10m par rapport à l'alignement des voies ;

- La protection de continuité écologiques en application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme pour les parcelles ZK82, ZK83 et ZK132. Les prescriptions suivantes s'appliquent sur celles-ci :
 - Il est imposé une gestion écologique de ces parcelles, avec la réalisation d'un plan de gestion ;
 - Tout travaux sur le secteur devra adapter son calendrier à la phénologie des espèces présentes ;
 - Maintien des milieux ouverts et semi ouverts ;
 - Mise en vieillissement de boisements ;
 - Améliorer et gérer les lisières au travers de plantations d'arbres fruitiers et d'interventions ponctuelles permettant de maintenir les différentes strates sur la durée ;
 - Installation de gîtes favorables aux reptiles et à la petite faune.
- Des bâtiments pouvant changer de destination (cf annexe 1 du présent règlement) ;
- Des bâtiments protégés au regard de leur qualité architectural (cf annexe 2 du présent règlement) ;
- Une zone non aedificandi en raison des risques naturels présents ;
- Un espace boisé classé en vue de l'aménagement d'un parc paysager ;
- Une protection des zones humides ;
- Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R151-34 2° du code de l'urbanisme) où seuls sont autorisés les exhaussements, affouillements du sol et les dépôts de matériaux inertes, réalisés dans le cadre des autorisations préfectorales obtenues pour l'exploitation des secteurs concernés.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

▪ Champ d'application des articles 1 et 2 de chaque zone

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 et dans le caractère de la zone. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

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.

▪ 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 sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit.

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

▪ Implantation des constructions :

Le retrait est mesuré à partir de la façade sauf dans le cas de dépassé de toiture supérieur à 0.60m. Dans ce cas le retrait est calculé à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture.

▪ 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.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.1. Adaptations mineures

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

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.

3.2. Les clôtures et façades

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal prise au titre de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Le ravalement de façades est soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal prise au titre de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

3.3. Les risques naturels

Un plan de prévention des risques naturels (PPR) sur le territoire communal a été approuvé le 14 avril 2017. En application de l'article R.151-31 « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Il convient de se référer au PPR annexé au PLU.

3.4. Antennes

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

3.5. 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 des maisons individuelles 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.

3.6. Création d'accès sur la voie publique

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

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

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.

Sur les routes départementales, l'accès est soumis à autorisation du Conseil Départemental.

3.7. 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.

3.8. 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 L145-3 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.

3.9. 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. »

3.10. Protection des zones humides

Dans les secteurs identifiés dans les plans de zonage comme zone humide à protéger, toutes constructions et installations autres que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide sont interdites.

3.11. 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.

3.12. 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.

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

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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit ou démoli.

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

3.14. Stationnement

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.

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

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

3.16. Ouvrages publics de transport d'électricité

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

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

3.17. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

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

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

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

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

3.18. Equipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication

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

3.19. Changement de destination

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

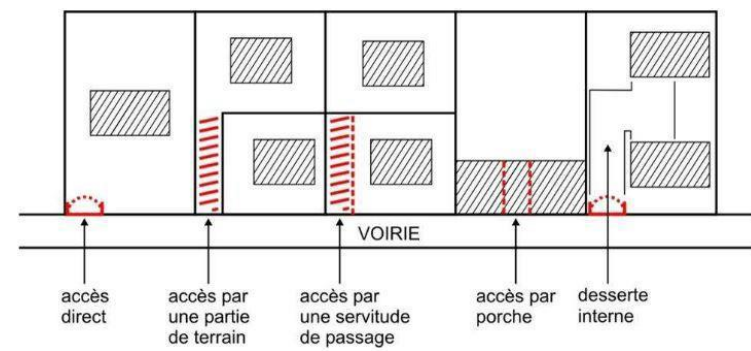
1 ° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2 ° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les bâtiments pouvant changer de destination sont ainsi identifiés sur les plans de zonage ainsi qu'en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 – 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.



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

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

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

Cabanon / abri de jardin : Constructions légères de type mobilière faisant office de débarras à l'extérieur. Ils constituent également des annexes.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Changement de destination : Lorsqu'il y a passage de l'une des catégories des destinations de constructions à une autre.

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

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

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.

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

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

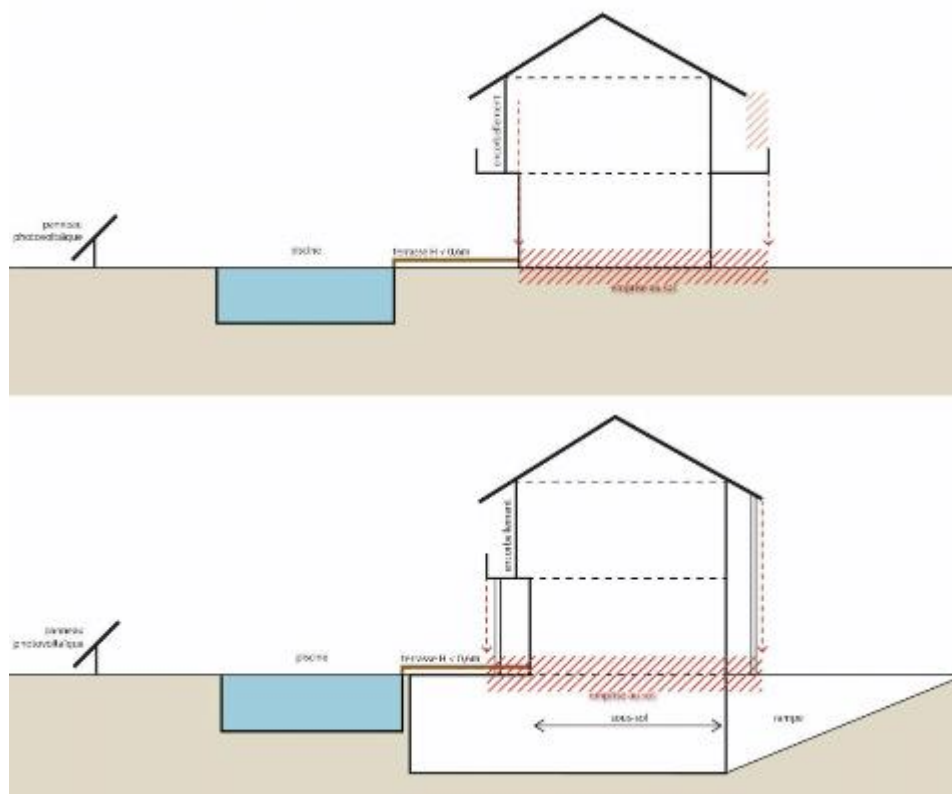
Débord de toiture : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

Destination : La destination d'une construction est ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée légalement.

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

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

Emprise au sol: L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les auvents (dont les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les balcons lorsqu'ils sont entièrement situés sous le déversé de toiture, et les terrasses de moins de 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol.



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

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les espaces verts (conformément à la définition ci-après), 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. Les piscines ne sont pas des espaces libres.

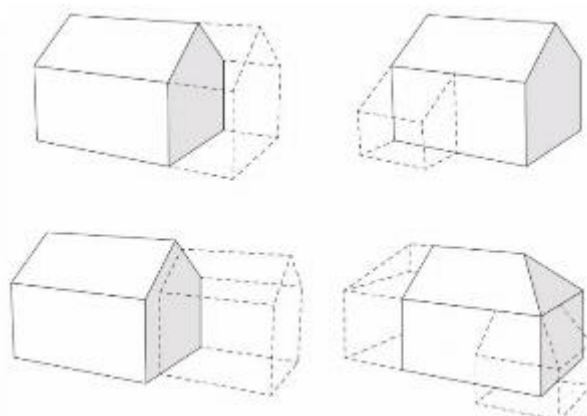
Espaces verts : Les espaces végétalisés correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant un complexe naturel de 60 cm permettant à la végétation de se développer durablement en montagne. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre. Toutefois, sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- Les espaces aménagés sur dalle, en toiture ou en terrasse possédant un complexe naturel de 60 cm permettant à la végétation de se développer durablement en montagne.
- Les cheminements piétonniers et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont conçus pour que leur emprise demeure perméable.

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

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

Extensions: Il s'agit d'aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.



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 (qui peuvent être l'objet de règles spécifiques) , l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'une clôture: La hauteur d'une clôture correspond à la hauteur de «l'ouvrage» de son point le plus bas à son point le plus haut. Les murs de soutènements ne constituent pas des clôtures.

Habitations légères de loisirs: Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

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

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

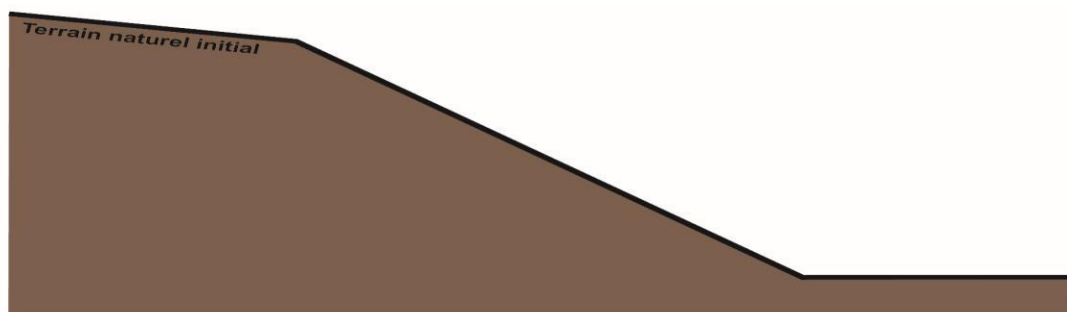
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

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

Hauteur d'une construction :

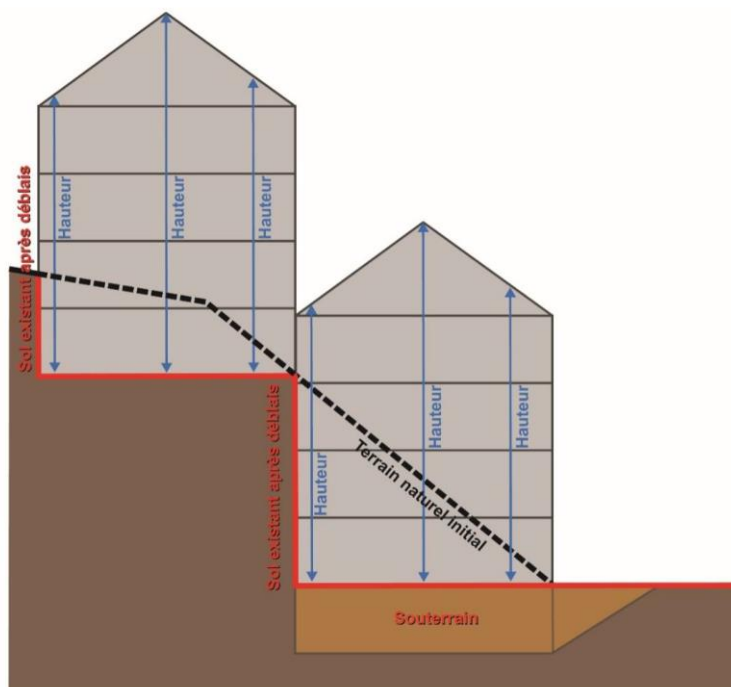
La hauteur est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au sol existant, ouvrages techniques et cheminées exclues.

État « zéro » - Terrain naturel avant travaux

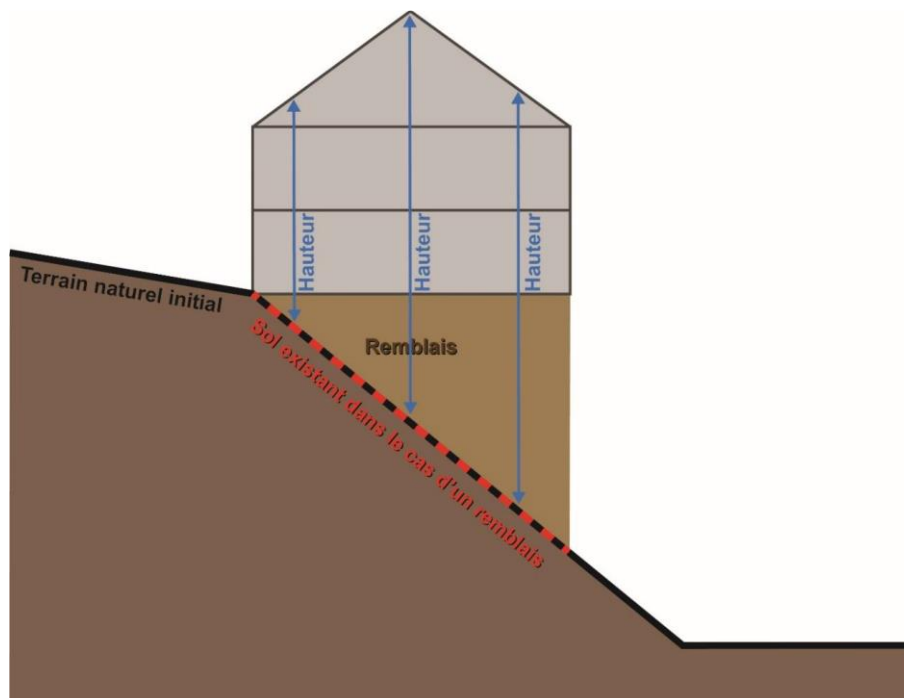


Par sol existant il faut considérer :

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



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



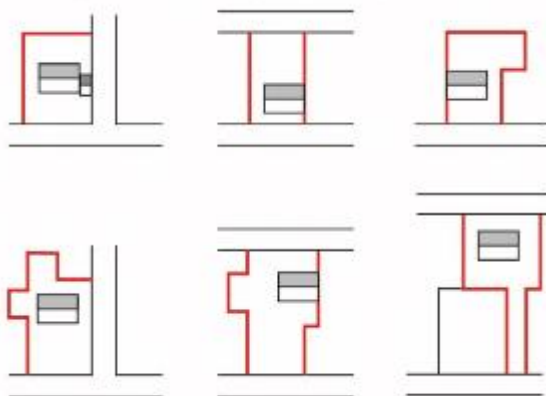
Il est précisé que les souterrains (c'est-à-dire un ouvrage construit au-dessous du sol existant précédemment défini sans qu'aucune partie ne soit émergente) et les pentes d'accès aux souterrains par rapport au sol existant ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.

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

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

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

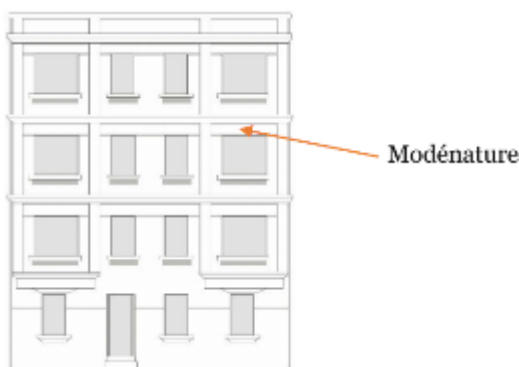
Les limites séparatives latérales sont représentées en rouge sur les schémas suivants :



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

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

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

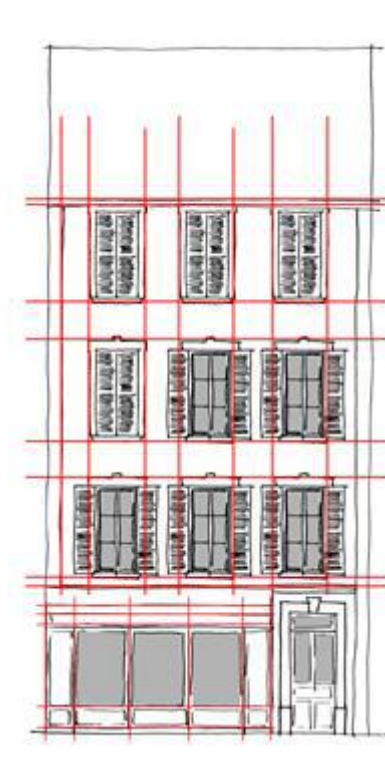


Source : règlement AVAP Ville de Vichy

Ordonnancement : 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. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Axes de composition d'une façade ordonnancée.

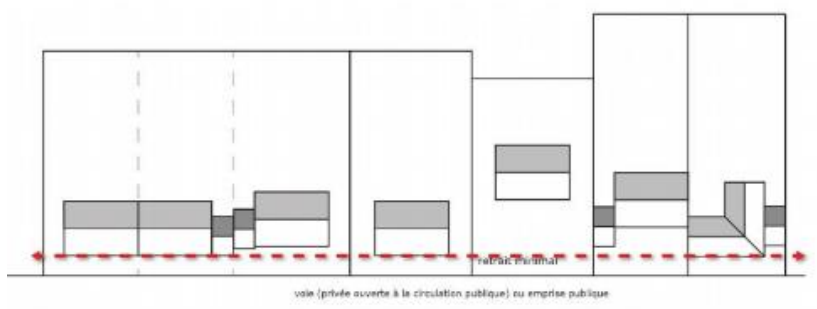
Lorsque le rez-de-chaussée accueille une devanture, il obéit généralement à un ordonnancement différent des étages courants.



Pignon: Le pignon constitue la partie supérieure triangulaire du mur (mur pignon) d'un bâtiment permettant de donner des versants à un toit.

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. Le retrait est calculé à partir des parties émergentes des constructions. Aucun retrait n'est imposé pour les parties enterrées.



Source : Règlement PLU ville de Auxerre

Réhabilitation: La réhabilitation désigne le fait de réaménager un local ou un bâtiment en gardant l'aspect extérieur, en améliorant le confort intérieur et en économisant l'énergie (réhabilitation énergétique).

Rénovation: La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées ou obsolètes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Terrasse : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...)ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur l'avancée de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée (directement au sol ou avec une structure ou levée de terre). Cette définition ne concerne pas la notion de terrasse utilisée dans les articles 11 et définissant une manière de modeler le terrain.

Voie de desserte : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

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 5 – 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'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation : elle relève d'un caractère de logement. Cette destination peut également couvrir des locaux annexes liés à la vocation de logement : garage, local accessoires dans la limite où la surface totale de ces constructions est inférieure à 30 % de la SURFACE DE PLANCHER totale.

Les locaux utilisés pour des activités professionnelles (artisanat, commerces, bureaux), par des actifs exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la SURFACE DE PLANCHER d'habitation soit au moins égale à 70 % de la SURFACE DE PLANCHER totale.

Hébergement hôtelier : il relève d'un caractère temporaire de l'hébergement et possède un minimum d'espaces communs et de services propres à un service hôtelier.

Bureau : il regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, ou diverses activités de services. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». La destination de bureaux regroupe l'ensemble des activités ne relevant pas de la présentation et de la vente directe au public.

Commerce : il regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Comme vu précédemment, la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Artisanat : elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie : elle regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle relève de la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

Exploitation agricole : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre de l'activité de production agricole indépendamment du statut des exploitants. Elle ne couvre pas les constructions d'habitations des exploitants agricoles.

Exploitation forestière : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre des activités d'exploitation forestière.

Entrepôt : il relève de la fonction de stockage. Cependant suivant la superficie ce lieu de stockage peut en réalité est assimilé à la destination relevant de l'activité du lieu. En effet, le décret du 5 janvier 2007, instaure la notion de local accessoires : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Il est retenu ici les valeurs suivantes :

- les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la SURFACE DE PLANCHER totale ;
- les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la SURFACE DE PLANCHER d'habitation soit au moins égale à 70 % de la SURFACE DE PLANCHER totale

Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : l'équipement collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, il doit apporter une réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, éducatives, culturelles, médicales,

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone équipée et agglomérée de type centre village à forte densité avec des constructions bien souvent contiguës les unes aux autres.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone Ua :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les entrepôts (hangars et containers).

ARTICLE Ua 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

L'artisanat est autorisé à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage et le caractère habité de la zone.

Les commerces sont autorisés dans la limite de 500m² de surface de vente.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (permis d'aménager valant lotissement et permis de construire valant division parcellaire), tout projet devra être conçu sur la base de 1 logement par tranche de 400m² (complète ou entamée) de surface de terrain de l'opération, déduction faite des surfaces de terrain des lots déjà bâtis et des voiries et espaces communs.

Dans ces cas, le plan de composition d'ensemble (permis d'aménager valant lotissement) ou le projet architectural (permis de construire valant division parcellaire) devra préciser le nombre de logements par lot.

Pour les déclarations préalables valant division et ayant pour objet la construction de maisons individuelles, chaque lot non bâti devra avoir une surface maximum de terrain de 400 m².

Dans les autres cas et uniquement pour les unités foncières non bâties, les constructions à usage de maison individuelle seront réalisées à hauteur de 1 logement par tranche de 400 m² (complète ou entamée) d'unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet (Cf . Dispositions générales)

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les constructions doivent se raccorder au réseau public d'eau pluvial. En cas d'absence, 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 sur sa propriété.

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

III – 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.

ARTICLE Ua 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement sur au moins l'une de leurs façades ;
- Soit en retrait supérieur ou égal à 3 mètres.

En cas de constructions ou démolition/reconstruction à l'alignement, les débords de toiture en survol du domaine public sont autorisés au-delà d'une hauteur de 4m par rapport à la voie publique existante.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques annexés au PLU, elle se substitue au retrait défini aux alinéas précédents.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à l'alignement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance d'au moins 3m 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.

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 250 m² sauf en cas de démolition / reconstruction où l'emprise au sol d'origine peut être conservée.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 nouvelles est limitée à 10 mètres.

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'une augmentation de hauteur que de 0.30m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Les façades seront à dominante de maçonnerie enduite, conformément à la typologie locale des maisons traditionnelles.

Orientations :

Toute future construction devra présenter un volume allongé dans le sens du faîtage. Il conviendra de respecter le caractère dominant des maisons existantes en matière d'orientation de faîtage et la topographie naturelle afin d'assurer une bonne insertion du bâtiment dans le site.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf dans les cas suivants où la toiture terrasse est autorisée :

- Création de stationnements couverts enterrés totalement ou partiellement avec couverture végétalisée ou accessible pour une utilisation de plein air, ou comme espaces extérieurs de bâtiments en superstructure.
- Couverture de garages individuels attenants à une construction formant terrasse d'agrément accessible ou végétalisée.
- Toiture mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement d'au moins 2 mètres de hauteur.

Les pentes des toitures seront comprises entre 40% et 60% maximum.

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge nuancé. Le bac acier et l'ardoise sont exclus. Là où elle est présente la tuile écaillée doit être maintenu y compris en cas de réfection de toiture.

Les gouttières auront un aspect gris lauze.

Les génoises existantes sont à préserver.

Les panneaux solaires (ECS et photovoltaïque) doivent obligatoirement être intégrés dans le plan de la toiture.

Menuiseries et volets :

Les menuiseries et bois extérieurs seront teintés foncé, ou s'il s'agit de mélèze ne seront pas traités afin de se patiner naturellement. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les balcons seront en harmonie avec la façade. L'utilisation de ferronnerie est autorisée pour les balcons.

Clôture :

Les clôtures sont facultatives. En cas de clôture, il est imposé un muret de 0.60m, en pierre, parement pierre ou en enduit (beige ou ocre en adéquation avec les constructions), associé à un grillage ou à une clôture aspect bois. L'ensemble doit être inférieur à 1.2m de hauteur. Ce dispositif pourra être complété d'une haie bocagère.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée :

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. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

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, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher sauf en cas de changement de destination et d'extension de l'habitation existante.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de reconstructions d'un bâtiment existant.

Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de reconstructions d'un bâtiment existant.

Pour **les constructions à usage artisanal**, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos :

Pour **les constructions collectives à usage d'habitation et de bureaux** il est exigé une place de vélo par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour **les autres constructions** collectives il est exigé une place de vélo par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules devront être aménagés sous forme d'espaces verts et de jardins.

Les essences locales seront préférées dans le cadre de plantation végétale.

ARTICLE Ua 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE Ua 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone équipée et agglomérée de type extension récente et discontinue de l'urbanisation.

La zone Ub se décompose en plusieurs sous zones :

- Une sous zone Uba où s'applique une densité minimale de construction de 1 logement par tranche de 650 m² d'unité foncière ;
- Une sous zone Ubb où s'applique une densité minimale de construction de 1 logement par tranche de 1000 m² d'unité foncière ;
- Une sous zone Ubc correspondant au hameau de la plaine où la constructibilité est limitée ;
- La zone Ubh correspond au hameau de La Montagne ;
- Une sous zone Ubp où s'applique la loi Barnier rendant inconstructible la zone en l'absence d'une révision ou modification du PLU avec étude dite d'amendement Dupont. Cette zone est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

Seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone Ub :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les entrepôts (hangars et containers) ;
- Les commerces sauf en zone Uba.

ARTICLE Ub 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

L'artisanat est autorisé à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le voisinage et le caractère habité de la zone.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (permis d'aménager valant lotissement et permis de construire valant division parcellaire), tout projet devra être conçu sur la base de

- 1 logement par tranche de 650 m² (complète ou entamée) de surface de terrain de l'opération, en zone Uba, déduction faite des surfaces de terrain des lots déjà bâtis et des voiries et espaces communs.
- 1 logement par tranche de 1000 m² (complète ou entamée) de surface de terrain de l'opération, en zone Ubb, déduction faite des surfaces de terrain des lots déjà bâtis et des voiries et espaces communs.

Dans ces cas, le plan de composition d'ensemble (permis d'aménager valant lotissement) ou le projet architectural (permis de construire valant division parcellaire) devra préciser le nombre de logements par lot.

Pour les déclarations préalables valant division et ayant pour objet la construction de maisons individuelles, chaque lot non bâti devra avoir une surface maximum de terrain de :

- 650 m² en zone Uba ;
- 1000 m² en zone Ubb ;

Dans les autres cas et uniquement pour les unités foncières non bâties, les constructions à usage de maison individuelle seront réalisées à hauteur de :

- 1 logement par tranche de 650 m² (complète ou entamée) d'unité foncière en zone Uba ;
- 1 logement par tranche de 1000 m² (complète ou entamée) d'unité foncière en zone Uba ;

En zone Uba, Les commerces sont autorisés dans la limite de 500m² de surface de vente.

En zone Ubc, il n'est autorisé qu'une construction supplémentaire jusqu'à la prochaine révision générale du PLU. Cette construction ne pourra excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes sur l'unité foncière sans que la somme des constructions existantes et les nouvelles constructions ne dépasse 250 m² de surface de plancher.

En zone Ubp, n'est autorisée qu'une extension limitée des constructions existantes, qu'une seule fois entre la date d'approbation du présent Plan Local d'urbanisme et sa première révision générale, dans la limite de 30% de la surface du bâtiment existant tout en étant inférieur à 50m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrée sur la propriété. Il est exigé un dégagement de 5.00 m devant le portail en ce sens.

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de 6.00 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de 4.00 mètres.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

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. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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 sur sa propriété.

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

III – 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.

ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement.

Nonobstant les paragraphes précédents, en cas de démolition/reconstruction l'alignement préexistant peut être maintenu.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à l'alignement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres 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.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % sauf en cas de démolition / reconstruction où l'emprise au sol d'origine peut être conservée.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 limitée à 10.5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Les façades doivent avoir un aspect enduit de couleur claire : ton beige ou ocre de tonalité neutre.

En zone Ubh, le tiers supérieur de la construction pourra être en bois et les 2/3 inférieurs seront obligatoirement en maçonnerie.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Néanmoins, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement d'au moins 2 mètres de hauteur sont autorisées à condition d'être dans le même plan de toiture et d'un aspect similaire au bâtiment principal.

Les pentes des toitures seront comprises entre 40% et 60% maximum.

Les toitures devront avoir un aspect tuile de tonalité terreuse / terre cuite sauf en zone Ubh où la couleur gris lauze est également autorisée.

Les gouttières auront un aspect gris lauze.

Les génoises existantes sont à préserver.

Les panneaux solaires (ECS et photovoltaïque) doivent obligatoirement être intégrés dans le plan de la toiture.

Menuiseries et volets :

Les huisseries seront dans les tons bois. Les couleurs vives sont à proscrire.

Clôture :

Les clôtures sont facultatives. En cas de clôture, en limite avec le domaine public, à l'alignement, il est imposé un muret de 0.50m, en enduit (beige ou ocre en adéquation avec les constructions), associé à un grillage ou à une clôture aspect bois à barreaudage verticaux ajourés de 1 mètre de hauteur maximum. L'ensemble doit être inférieur à 1.5 m de hauteur et doublé d'une haie bocagère composée d'essences locales.

Sur les limites séparatives, la hauteur est limitée à 1.5m. Les types de clôtures ne sont quant à elle pas réglementées.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

Stationnement automobile motorisée :

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. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

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, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de reconstructions d'un bâtiment existant.

Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou de reconstructions d'un bâtiment existant.

Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos :

Pour **les constructions collectives à usage d'habitation et de bureaux** il est exigé une place de vélo par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour **les autres constructions** collectives il est exigé une place de vélo par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces communs des lotissements devront être aménagés avec un traitement paysager soigné composé d'essences végétales locales.

Au moins 50% de la parcelle sera composée d'espaces verts.

ARTICLE Ub 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE Ub 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone d'activité du Boutariq, équipée et réservée exclusivement aux activités économiques à destination de bureaux, commerces de gros, industries, artisanat, entrepôt et aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Elle comprend une zone sous Ucp où s'applique la loi Barnier rendant inconstructible la zone en l'absence d'une révision ou modification du PLU avec étude dite « d'amendement Dupont ». L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera également conditionnée au respect des enveloppes économiques définies par le SCoT de l'aire gapençaise sur le secteur Buëch Dévoluy.

Ces zones sont soumises à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les caravanes et leurs conteneurs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les habitations ;

ARTICLE Uc 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les constructions autres que celles précisées à l'article Uc1 à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les commerces à condition d'être liés et dans le prolongement de l'activité artisanale principale, que chacun des commerces ne dépasse pas une surface de vente de 500m² et que la part des commerces par unité foncière ne soit pas supérieure à 30% des surfaces de plancher réalisées dans la dite unité foncière;

- L'extension des constructions existant avant l'opposabilité du PLU ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois. Leur surface de plancher ne doit pas dépasser 30% de la surface de plancher de la construction sans pouvoir toutefois excéder 50 m².

En zone Ucp, n'est autorisée qu'une extension limitée des constructions existantes, qu'une seule fois entre la date d'approbation du présent Plan Local d'urbanisme et sa première révision générale, dans la limite de 30% de la surface du bâtiment existant tout en étant inférieur à 50m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrée sur la propriété. Il est exigé un dégagement de 5.00 m devant le portail en ce sens.

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de 6.00 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de 4.00 mètres.

ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

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. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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 sur sa propriété.

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

III – 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.

ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

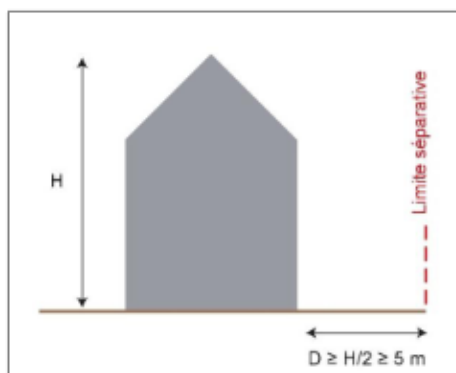
ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en compatibilité avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et à au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD994 et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Nonobstant le paragraphe précédent, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics, aux infrastructures routières ou d'intérêt collectif, exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, l'implantation est libre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en compatibilité avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions ci-dessous, sans que ce recul soit inférieur à 5mètres ($D \geq \text{ou} = H/2 \geq \text{ou} = 5\text{m}$).



Nonobstant le paragraphe précédent, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires, aux infrastructures routières, aux services publics ou d'intérêt collectif l'implantation est libre.

ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments ou des parties de bâtiments couverts par une toiture végétalisée ne sera pas prise en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures 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 limitée à 15 mètres. Cette hauteur maximale est abaissée à 12 mètres pour les constructions ou volumes de construction couverts par un toit-terrasse végétalisé.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Les parties d'un même bâtiment affectées à des fonctions différentes (bureaux, ateliers, entrepôts) devront être différenciées par des volumes et/ou un traitement des façades distinct.

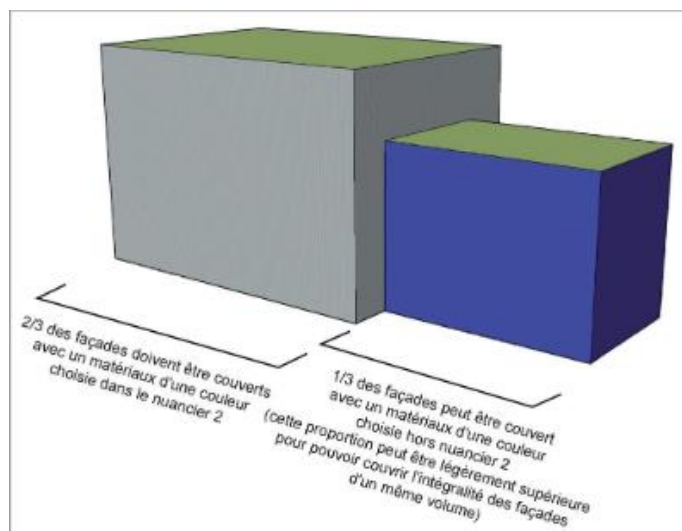
En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade ne pourront avoir plus de deux couleurs différentes.

Une de ces couleurs sera choisie dans le nuancier ci-après au présent règlement et devra recouvrir les deux tiers environ de la surface totale des façades, sauf si cette surface est recouverte d'un bardage

à l'aspect de lames de bois naturel disposées verticalement ou horizontalement ou d'une façade végétale.

Aperçu					
RVB	217, 184, 141	198, 166, 100	194, 176, 120	186, 155, 119	
NCS	S 2010-Y20R	S 3020-Y	S 2020-G80Y	S 3010-Y20R	
Sikkens	F2.20.70	F6.35.65	G0.25.65	E8.20.60	
Tollens	-	T2164-3	TF240-2	T2156-1	
RAL	-	1002	1001	-	
Aperçu					
RVB	218, 189, 162	191, 149, 118	180, 154, 135	154, 134, 113	202, 196, 176
NCS	S 2005-Y40R	S 3010-Y40R	S 3005-Y50R	S 4005-Y20R	S 2005-G40Y
Sikkens	E8.15.75	E0.20.60	E0.10.60	E4.10.50	G0.10.70
Tollens	T2111-1	T2111-4	-	T2156-3	TF201-3
RAL	-	-	-	-	7044
Aperçu					
RVB	150, 153, 146	181, 179, 178	171, 184, 191	158, 155, 167	151, 165, 195
NCS	S 3502-G	S 2502-B	S 2010-B	S 3010-R70B	S 2020-R80B
Sikkens	LN.02.57	ON.00.64	S8.05.65	W0.05.55	U2.16.60
Tollens	T2029-4	T2151-3	-	T2094-2	T2008-2
RAL	7004	7038	-	7040	-
Aperçu					
RVB	111, 140, 158	215, 215, 215	180, 193, 165	175, 188, 132	
NCS	S 3020-B	S 1502-B	S 2010-G20Y	S 2020-G40Y	
Sikkens	S0.20.50	ON.00.81	K2.10.70	J0.02.70	
Tollens	-	-	T2030-4	T2043-1	
RAL	-	9018	-	-	
Aperçu					
RVB	184, 183, 153	155, 163, 155	135, 135, 111	125, 132, 113	147, 166, 131
NCS	S 2010-G40Y	S 3005-B80G	S 4010-G50Y	S 4010-G30Y	S 3010-G30Y
Sikkens	H2.10.70	LN.02.57	J0.10.50	J0.10.50	K2.20.60
Tollens	T2166-3	T2139-2	TF245-3	TF245-3	T2040-1
RAL	7032	7004	7030	7033	6021
Aperçu					
RVB	143, 149, 158	141, 148, 141	208, 208, 208	157, 161, 170	143, 139, 102
NCS	S 3010-R90B	S 3005-G	S 1502-B	S 3005-R80B	
Sikkens	U0.05.56	L0.05.55	ON.00.78	U0.10.60	
Tollens	TF 255-3	T2029-4	TF258-2	EE206	
RAL	7001	7042	7047	7040	7034

Le tiers restant (une proportion un peu supérieure peut être admise lorsqu'il s'agit de couvrir l'intégralité d'un volume de la construction par un matériau d'une couleur hors nuancier) pourra être recouvert d'un matériau d'une teinte différente, choisie hors nuancier.



Les menuiseries devront avoir une couleur identique à celle de la façade dans laquelle elles sont implantées. Le blanc peut être admis.

Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par deux couleurs et/ou des aspects différents, mais le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit.

Exemples d'aspects de façade admis



Exemples d'aspects de façade interdits



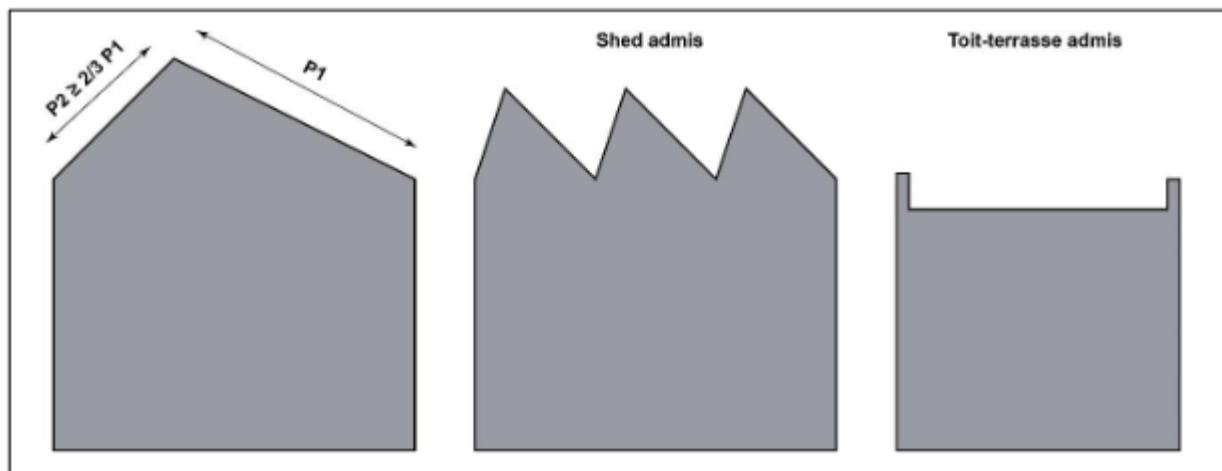
L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis, les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la façade contre laquelle ils sont implantés.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux pans. La longueur de la pente la plus courte ne pourra être inférieure au tiers de la pente la plus longue. Néanmoins, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement d'au moins 2 mètres de hauteur sont autorisées à condition d'être dans le même plan de toiture et d'un aspect similaire au bâtiment principal.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures terrasses et les toitures en shed sont autorisées si celles-ci favorisent une conception environnementale du bâti.



Pour les toits terrasse, les éléments techniques (gaine, machinerie, dispositif de ventilation, etc.) dépassant du plan de la couverture devront être dissimulés derrière un mur acrotère disposé à l'aplomb des façades. La hauteur de cet acrotère sera au moins égale à celle de l'élément technique le plus haut.

Les pentes des toitures seront comprises entre 20 et 50% maximum.

Les toitures devront être dans les couleurs suivantes : gris ; gris brun ; terreuse.

Les gouttières auront un aspect gris lauze.

Les panneaux solaires (ECS et photovoltaïque) doivent obligatoirement être intégrés dans le plan de la toiture et devront présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées, et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture seront de teinte grise, gris/bleu, gris/vert ou gris/brun.

Les ouvrages de superstructures et les équipements techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

Clôture :

Elles sont facultatives et les haies végétales seront privilégiées. Autrement elles seront constituées d'un treillis à claire-voie, de trame rectangulaire, d'aspect métallique et de couleur grise.

Les soubassements sont interdits mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis. La hauteur maximale admise sera alors de 2mètres. Elles seront systématiquement doublées par une haie végétale d'une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture.

De part et d'autre des accès principaux, un mur d'une couleur identique à celle choisie dans le nuancier annexé au présent règlement pour les façades des constructions, est néanmoins admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur sera identique à celle de la clôture. Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage

d'une couleur identique à celle de la clôture. L'ajout de brise-vents ou de brise-vue dans les dispositifs à claire-voie est interdit.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile motorisée :

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. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les constructions devront disposer du nombre de stationnement correspondant aux normes fixées dans le tableau ci-dessous.

Destination	Habitation	Commerce et activités de service	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Jusqu'à 1 000 m ² de surface de plancher	1 place pour 35 m ² de SP	1 place pour 50 m ² de SP	1 place pour 100 m ² de SP
Au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher	1 place pour 100 m ² de SP		

➤ Stationnement des vélos :

Il est exigé une place de vélo par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les emplacements de stationnement des véhicules légers seront revêtus avec un matériau perméable.

ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques prescrites à l'article 6 doivent être aménagés et entretenus.

▪ Espaces verts

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront plantés et entretenus en espaces verts. Il sera procédé à la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de propriété privée.

Les aires de stationnements seront plantées avec un ratio d'un arbre pour deux places de stationnement. Les arbres seront disposés préférentiellement en bosquets afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis de la RD994 et l'ombrage des véhicules.

En zone Ucp, le carrefour routier devra être dégagé de toute végétation et les plantations de haute tige devront être implantées entre 5 et 10 m par rapport à l'alignement de la RD 994 et tout le long de celle-ci.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

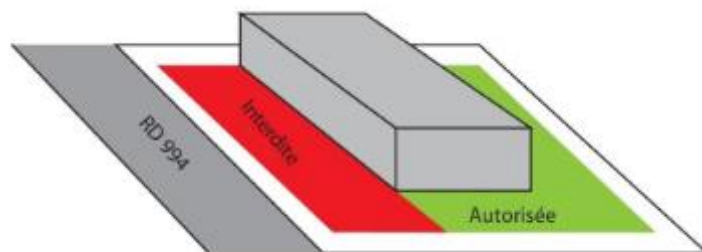
Les végétaux employés devront être d'essence locale.

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

Des écrans végétaux devront être plantés autour des lieux de stockage et de traitement des déchets.

▪ **Aires de stockage**

Elles sont interdites entre la RD994 et la construction principale de l'unité foncière considérée, pour les unités foncières situées le long de cette voie.



Le stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulés derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celui de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences variées.

▪ **Espaces minéraux**

Ceux-ci sont principalement, les cheminements piétons, les accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi les terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Il est imposé des matériaux perméables facilitant l'infiltration des eaux de pluies. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

ARTICLE Uc 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE Uc 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Extension de la zone d'activité du Boutariq, c'est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée, sous forme d'activités économiques à destination de bureaux, commerces de gros, industries, artisanat, entrepôt et aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les constructions sont soumises à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les caravanes et leurs conteneurs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les habitations ;
- Les commerces de détails.

ARTICLE 1AUe 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les constructions précisées à l'article 1AUe1 sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 ;
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Les véhicules ne doivent pas stationner sur la voie publique avant d'entrée sur la propriété. Il est exigé un dégagement de 5.00 m devant le portail en ce sens.

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de 6.00 mètres pour la bande roulante accompagné d'au moins un trottoir de 1.50m. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de 4.00 mètres.

L'implantation des voiries devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

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. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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 sur sa propriété.

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

III – 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.

ARTICLE 1AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

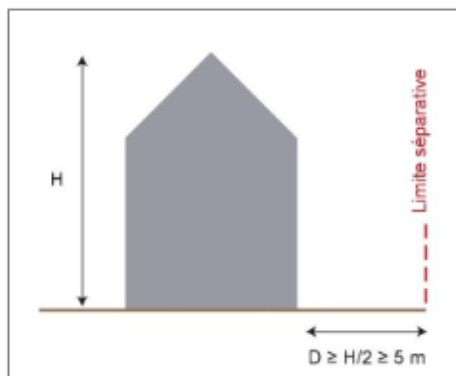
ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en compatibilité avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et à au moins 10 mètres par rapport à la RD994 et 5 mètres par rapport aux autres voies.

Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics, aux infrastructures routières ou d'intérêt collectif, exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, l'implantation est libre sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en compatibilité avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions ci-dessous, sans que ce recul soit inférieur à 5mètres ($D \geq \text{ou} = H/2 \geq \text{ou} = 5\text{m}$).



Nonobstant le paragraphe précédent, pour les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires, aux infrastructures routières, aux services publics ou d'intérêt collectif l'implantation est libre.

ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AUe 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments ou des parties de bâtiments couverts par une toiture végétalisée ne sera pas prise en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE 1AUe 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures 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 limitée à 15 mètres. Cette hauteur maximale est abaissée à 12 mètres pour les constructions ou volumes de construction couverts par un toit-terrasse végétalisé.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

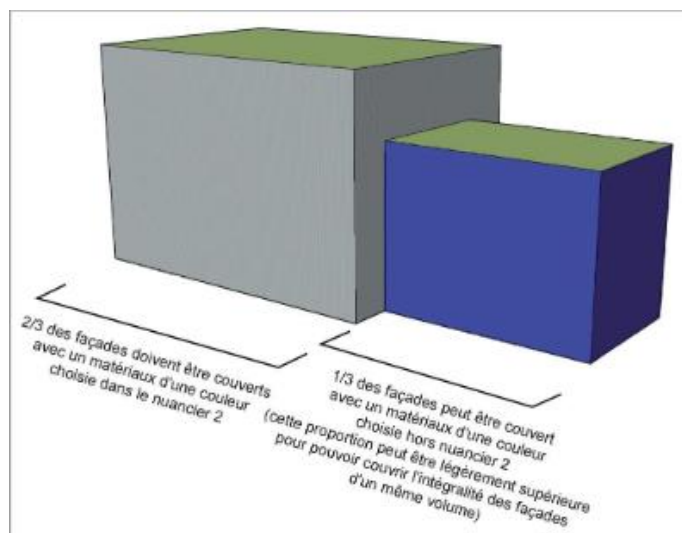
Les parties d'un même bâtiment affectées à des fonctions différentes (bureaux, ateliers, entrepôts) devront être différenciées par des volumes et/ou un traitement des façades distinct.

En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade ne pourront avoir plus de deux couleurs différentes.

Une de ces couleurs sera choisie dans le nuancier ci-après au présent règlement et devra recouvrir les deux tiers environ de la surface totale des façades, sauf si cette surface est recouverte d'un bardage à l'aspect de lames de bois naturel disposées verticalement ou horizontalement ou d'une façade végétale.

Aperçu					
RVB	217, 184, 141	198, 166, 100	194, 176, 120	186, 155, 119	
NCS	S 2010-Y20R	S 3020-Y	S 2020-G80Y	S 3010-Y20R	
Sikkens	F2.20.70	F6.35.65	G0.25.65	E8.20.60	
Tollens	-	T2164-3	TF240-2	T2156-1	
RAL	-	1002	1001	-	
Aperçu					
RVB	218, 189, 162	191, 149, 118	180, 154, 135	154, 134, 113	202, 196, 176
NCS	S 2005-Y40R	S 3010-Y40R	S 3005-Y50R	S 4005-Y20R	S 2005-G40Y
Sikkens	E8.15.75	E0.20.60	E0.10.60	E4.10.50	G0.10.70
Tollens	T2111-1	T2111-4	-	T2156-3	TF201-3
RAL	-	-	-	-	7044
Aperçu					
RVB	150, 153, 146	181, 179, 178	171, 184, 191	158, 155, 167	151, 165, 195
NCS	S 3502-G	S 2502-B	S 2010-B	S 3010-R70B	S 2020-R80B
Sikkens	LN.02.57	ON.00.64	S8.05.65	W0.05.55	U2.16.60
Tollens	T2029-4	T2151-3	-	T2094-2	T2008-2
RAL	7004	7038	-	7040	-
Aperçu					
RVB	111, 140, 158	215, 215, 215	180, 193, 165	175, 188, 132	
NCS	S 3020-B	S 1502-B	S 2010-G20Y	S 2020-G40Y	
Sikkens	S0.20.50	ON.00.81	K2.10.70	J0.02.70	
Tollens	-	-	T2030-4	T2043-1	
RAL	-	9018	-	-	
Aperçu					
RVB	184, 183, 153	155, 163, 155	135, 135, 111	125, 132, 113	147, 166, 131
NCS	S 2010-G40Y	S 3005-B80G	S 4010-G50Y	S 4010-G30Y	S 3010-G30Y
Sikkens	H2.10.70	LN.02.57	J0.10.50	J0.10.50	K2.20.60
Tollens	T2166-3	T2139-2	TF245-3	TF245-3	T2040-1
RAL	7032	7004	7030	7033	6021
Aperçu					
RVB	143, 149, 158	141, 148, 141	208, 208, 208	157, 161, 170	143, 139, 102
NCS	S 3010-R90B	S 3005-G	S 1502-B	S 3005-R80B	
Sikkens	U0.05.56	L0.05.55	ON.00.78	U0.10.60	
Tollens	TF 255-3	T2029-4	TF258-2	EE206	
RAL	7001	7042	7047	7040	7034

Le tiers restant (une proportion un peu supérieure peut être admise lorsqu'il s'agit de couvrir l'intégralité d'un volume de la construction par un matériau d'une couleur hors nuancier) pourra être recouvert d'un matériau d'une teinte différente, choisie hors nuancier.



Les menuiseries devront avoir une couleur identique à celle de la façade dans laquelle elles sont implantées. Le blanc peut être admis.

Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par deux couleurs et/ou des aspects différents, mais le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit.

Exemples d'aspects de façade admis



Exemples d'aspects de façade interdits



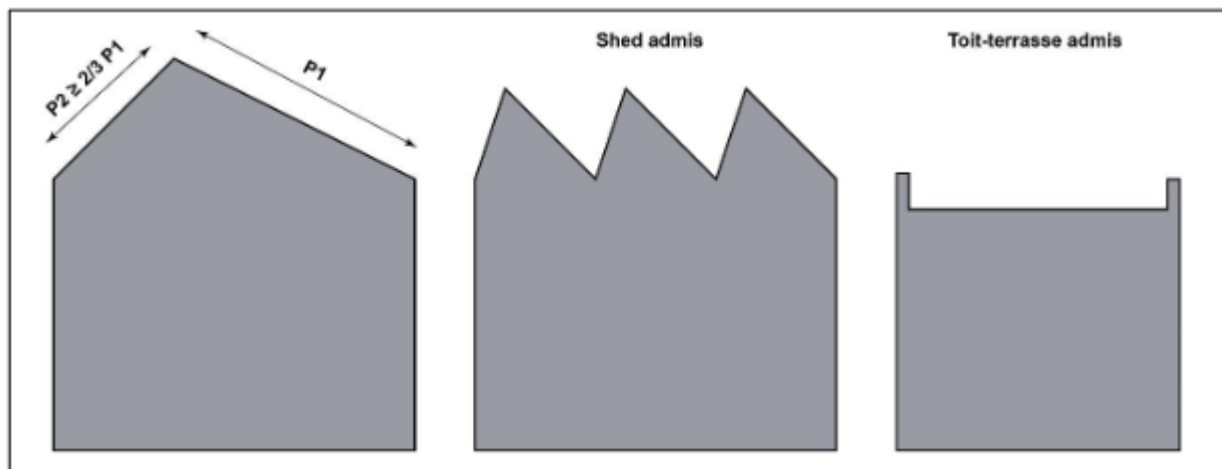
L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis, les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la façade contre laquelle ils sont implantés.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux pans. La longueur de la pente la plus courte ne pourra être inférieure au tiers de la pente la plus longue. Néanmoins, les toitures mono-pans pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de soutènement d'au moins 2 mètres de hauteur sont autorisées à condition d'être dans le même plan de toiture et d'un aspect similaire au bâtiment principal.

Nonobstant le paragraphe précédent, les toitures terrasses et les toitures en shed sont autorisées si celles-ci favorisent une conception environnementale du bâti.



Pour les toits terrasse, les éléments techniques (gaine, machinerie, dispositif de ventilation, etc.) dépassant du plan de la couverture devront être dissimulés derrière un mur acrotère disposé à l'aplomb des façades. La hauteur de cet acrotère sera au moins égale à celle de l'élément technique le plus haut.

Les pentes des toitures seront comprises entre 20 et 50% maximum.

Les toitures devront être dans les couleurs suivantes : gris ; gris brun ; terreuse.

Les gouttières auront un aspect gris lauze.

Les panneaux solaires (ECS et photovoltaïque) doivent obligatoirement être intégrés dans le plan de la toiture et devront présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées, et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture seront de teinte grise, gris/bleu, gris/vert ou gris/brun.

Les ouvrages de superstructures et les équipements techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

Clôture :

Elles sont facultatives et les haies végétales seront privilégiées. Autrement elles seront constituées d'un treillis à claire-voie, de trame rectangulaire, d'aspect métallique et de couleur grise.

Les soubassements sont interdits mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis. La hauteur maximale admise sera alors de 2 mètres. Elles seront systématiquement doublées par une haie végétale d'une hauteur ne dépassant pas celle de la clôture.

De part et d'autre des accès principaux, un mur d'une couleur identique à celle choisie dans le nuancier annexé au présent règlement pour les façades des constructions, est néanmoins admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur sera identique à celle de la clôture. Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage

d'une couleur identique à celle de la clôture. L'ajout de brise-vents ou de brise-vue dans les dispositifs à claire-voie est interdit.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT

➤ Stationnement automobile motorisée :

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. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les constructions devront disposer du nombre de stationnement correspondant aux normes fixées dans le tableau ci-dessous.

Destination	Habitation	Commerce et activités de service	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
Jusqu'à 1 000 m ² de surface de plancher	1 place pour 35 m ² de SP	1 place pour 50 m ² de SP	1 place pour 100 m ² de SP
Au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher	1 place pour 100 m ² de SP		

➤ Stationnement des vélos :

Il est exigé une place de vélo par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les emplacements de stationnement des véhicules légers seront revêtus avec un matériau perméable.

ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis, et notamment les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques prescrites à l'article 6 doivent être aménagés et entretenus.

▪ Espaces verts

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront plantés et entretenus en espaces verts. Il sera procédé à la plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² de propriété privée.

Les aires de stationnements seront plantées avec un ratio d'un arbre pour deux places de stationnement. Les arbres seront disposés préférentiellement en bosquets et afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis de la RD994 et l'ombrage des véhicules.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

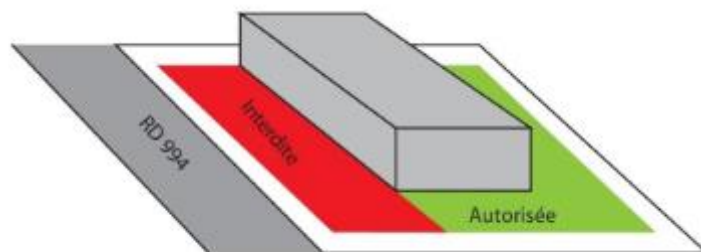
Les végétaux employés devront être d'essence locale.

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

Des écrans végétaux devront être plantés autour des lieux de stockage et de traitement des déchets.

▪ **Aires de stockage**

Elles sont interdites entre la RD994 et la construction principale de l'unité foncière considérée, pour les unités foncières situées le long de cette voie.



Le stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulés derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celui de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences variées.

▪ **Espaces minéraux**

Ceux-ci sont principalement, les cheminements piétons, les accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi les terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Il est imposé des matériaux perméables facilitant l'infiltration des eaux de pluies. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

ARTICLE 1AUe 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Sans objet

ARTICLE 1AUe 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_{pv}

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone non équipée destinée à accueillir un parc photovoltaïque.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU_{pv} 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé dans l'article 1AU_{pv}2

ARTICLE 1AU_{pv} 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Seules sont autorisées les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires au bon fonctionnement des centrales solaires photovoltaïques à condition de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU_{pv} 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès principal à la zone n'est autorisé qu'à partir de la RD937A. Aucun accès nouveau n'est autorisé à partir de la RD994 sauf ceux permettant une protection contre les risques naturels ou les incendies.

ARTICLE 1AU_{pv} 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans le respect du schéma directeur d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Cette alimentation en eau devra être déclarée en mairie.

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions

précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

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. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

III – 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.

ARTICLE 1AUpv 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUpv 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, excepté pour les équipements et installations liées à ces infrastructures.
- 25m par rapport à l'axe de la RD994.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à l'alignement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE 1AUpv 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Nonobstant le paragraphe précédent, les constructions, ouvrages techniques et installations

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

ARTICLE 1AU^{pv} 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU^{pv} 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU^{pv} 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures 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 entre le point le plus haut et le point le plus bas ne devra pas excéder 4.5m.

Ces hauteurs de construction ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de services publics ou d'intérêts collectifs (réseau électrique) pour lesquels aucune hauteur n'est imposée.

ARTICLE 1AU^{pv} 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectifs.

Implantation du bâti dans la topographie du site :

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels 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, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Caractère et expression des façades :

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant. Les façades seront en enduit de teintes claires similaire à la construction existante dans le cas d'une extension où : dans des tons beige à jaune – ocre.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf dans le cas d'une extension de la construction où un toit à un pan est autorisé. Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 100% maximum. Un aspect tuile dans les tons orangé à rouge brique es imposé. Dans le cas d'une extension, la couleur de la toiture devra être similaire à celle existante.

Les panneaux solaires seront intégrés à la toiture uniquement.

Clôture :

La hauteur des clôtures est limitée à 2m, avec l'obligation de prévoir des passages à faune.

ARTICLE 1AU_{pv} 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU_{pv} 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aires naturelles, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU_{pv} 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE 1AU_{pv} 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : C'est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée, sous forme d'habitation, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de services publics ou d'intérêts collectifs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par

- la modification ou révision du PLU ;
- la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation ;

Elle comprend une sous zone 2AU_p où s'applique la loi Barnier rendant inconstructible la zone en l'absence d'une révision ou modification du PLU avec étude dite d'amendement Dupont.

Ces zones sont soumises à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sans objet

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont uniquement autorisées :

- les opérations de démolition / reconstruction sans création de surface de plancher supplémentaire afin de revaloriser un bâtiment dégradé ;
- une extension limitée des constructions existantes, qu'une seule fois entre la date d'approbation du présent Plan Local d'urbanisme et sa première révision générale, dans la limite de 30% de la surface du bâtiment existant tout en étant inférieur à 50m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Zone agricole à protéger en raison du potentiel écologique, agronomique et économique des terres agricoles.

On y distingue deux zonages :

La zone Ap : Elle est réservée aux utilisations à usage agricole (labour...) sans constructions possibles sauf pour les équipements et services publics techniques ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La zone A : elle est réservée aux utilisations et constructions à usage agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêts collectifs. Y sont autorisées les exploitations agricoles et leurs extensions. Toutefois, une extension limitée des habitations existantes est autorisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage autre que le camping à la ferme ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les entrepôts (hangars et containers) ;
- L'artisanat ;
- Les commerces ;
- Les habitations ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les bureaux ;

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En zone A et Ap, sont autorisées :

- l'extension limitée des habitations existantes dans la limite de 30% de surface de plancher, sans excéder 50 m² de surface de plancher et cela une seule fois entre la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et sa première révision générale.
- les équipements et services publics techniques (réseaux).

En zone A, sont autorisées toutes constructions et activités à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale :

- Les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole.
- 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 200 m² de Surface de Plancher.
- Les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole : elles devront se réaliser, de préférence, en extension du bâtiment existant ou, dans le cas contraire, être implantées à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation, après justification.
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23-c du code de l'urbanisme (camping à la ferme) dans la limite de 6 emplacements maximum à proximité immédiate du siège d'exploitation et limités à un par exploitation.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (accueil, gîtes, point de vente...) à condition d'être une activité complémentaire à l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale (indépendamment des bâtiments).
- les équipements et services publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (cimetière, déchetterie...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**I – Eau potable**

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

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Cette alimentation en eau devra être déclarée en mairie.

II – Assainissement*Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

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. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

III – 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.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Ce recul ne peut être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, excepté pour les équipements et installations liées à ces infrastructures.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à l'alignement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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 ;

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur sera au plus égale à 12m au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation ou liées à la diversification de l'activité agricole, la hauteur sera au plus égale à 10.50m au faîtage.

Ces hauteurs de construction ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de services publics ou d'intérêts collectifs (réseau électrique) pour lesquels aucune hauteur n'est imposée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantation du bâti dans la topographie du site :

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels 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, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Caractère et expression des façades :

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Les façades des bâtiments agricoles doivent avoir un aspect bois, beige ou vert.

Orientations et volumes :

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux. Les volumes doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Toutefois, les toitures sous forme de dôme sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation. Les panneaux solaires seront intégrés à la toiture.

Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 50% maximum.

Les matériaux de couverture employés doivent être dans les teintes suivantes : brun, lauze, gris graphite, ardoise, gris silex.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher créée.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat.

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.

ARTICLE A 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE A 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

A l'intérieur de la zone N, on distingue 5 sous-secteurs de taille et capacités limitées :

- **La zone Nc**, où seules les constructions liées à l'exploitation de la carrière sont autorisées ;
- **La zone Ncap**, où seules les constructions en lien avec la gestion et l'utilisation des captages en eau potable sont autorisées.
- **La zone Ncamp**, secteur de taille et de capacité limitée où seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation du camping et à son développement ;
- **La zone Nd**, où seuls les dépôts de matériaux inertes sont autorisés ;
- **La zone Ne**, secteur de taille et de capacité limitée autorisant la construction de logements touristiques insolites. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 ;
- **La zone Nep**, secteur de taille et de capacité limitée permettant une extension limitée des équipements publics existants ;
- **La zone Nco**, secteur naturel de continuité écologique et de réservoir de biodiversité strictement protégé ;
Rappel : en application de l'article L123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme les parcelles ZK82, ZK83 et ZK132 sont soumis à une gestion écologique dont les principes sont détaillés dans la partie I – DISPOSITIONS GENERALES du présent règlement
- **La zone Ns**, où seules sont autorisés les aménagements liés à l'activité motocross (sans création de surface de plancher) ;

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans l'ensemble des zones :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière sauf en zone Nc à condition de respecter les prescriptions édictées en zone N2 ;

- Les aménagements de camping ou caravanage sauf en zone Ncamp à condition de respecter les prescriptions édictées en zone N2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les entrepôts (hangars et containers) ;
- L'artisanat ;
- Les commerces ;
- Les habitations ;
- Les hébergements hôteliers sauf dans la zone Ne à condition de respecter les prescriptions édictées en zone N2 ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics sauf ceux mentionnés dans l'article N2 ;

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Pour l'ensemble des zones, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N, Ne et Ncamp, est autorisée l'extension limitée des habitations existantes dans la limite de 30% de surface de plancher, sans excéder 50 m² de surface de plancher et cela une seule fois entre la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et sa première révision générale.

Aux deux paragraphes précédents s'ajoutent les conditions suivantes pour chaque sous zone :

- **En zone Nc**, seules les constructions liées à l'exploitation de la carrière et à l'ensemble des installations classées pour la protection de l'environnement qui leurs sont directement liées, sont autorisées dans le respect de l'autorisation accordée dans le cadre de la concession. La remise en état de la carrière après exploitation est obligatoire conformément au contrat de concession.
- **En zone Ncap**, seules les activités de contrôle et d'exploitation du point d'eau sont autorisées.
- **En zone Ncamp**, seules sont autorisées les extensions des constructions liées à l'exploitation du camping et à son développement dans la limite de :
 - 6 emplacements de tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs permettant d'accueillir moins de 20 personnes sans excéder 200 emplacements cumulés (existant + construction existante).
- **En zone Nd**, toute construction ou installation est interdite, seuls sont autorisés les dépôts de matériaux inertes.

- **En zone Ne**, seules sont autorisées les constructions liées à de l'hébergement hôtelier insolite dans la limite de :
 - 4 emplacements de type Kota Finlandais pour une surface habitable de 10m² chacun ;
 - 1 emplacement de roulotte type tonneau pour une surface habitable de 15 m² ;
 - La réhabilitation / changement de destination d'une construction pour y créer un gîte de 50m² de surface de plancher ;
 - La réhabilitation / changement de destination d'une construction pour y créer un équipement commun aux hébergements (sanitaires, douches...).
- **En zone Nep**, seul est autorisé une extension limitée de l'équipement public existant dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 400m² de surface de plancher cumulée (existant + extension).
- **En zone Nco**, seules sont autorisées les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif à caractère technique (ligne électrique, canalisations, protection contre les risques...), sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Dans tous les cas une étude écologique spécifique est exigée, sauf pour les constructions et installations liées à la protection contre les risques naturels. Cette étude écologique devra démontrer que le projet répond aux exigences de maintien de la continuité écologique et/ou du réservoir de biodiversité.
Ces constructions ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **En zone Ns**, seuls sont autorisés les aménagements liés à l'activité motocross, sans création de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

En zone Ncap, la création de voiries et aires de stationnement, ainsi que l'infiltration d'eaux de ruissellement issues d'aires imperméabilisées sont interdites.

Pour les autres zones : Non réglementé

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans le respect du schéma directeur d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau d'alimentation en eau, l'alimentation par puits, captage de source, ou forage, peut être admise à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Cette alimentation en eau devra être déclarée en mairie.

II – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

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. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

Eaux pluviales

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

III – 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.

En zone Ncap, la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite, hormis dans le cadre de travaux autorisés d'amélioration de la protection.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul ne peut être inférieur à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur ;
- 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, excepté pour les équipements et installations liées à ces infrastructures.
- 75m par rapport à l'axe de la RD994. Cette réglementation ne s'applique pas, dans le respect de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :
 - o aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public.
 - o à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à l'alignement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3m.

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

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En zone Ne, l'emprise au sol est limitée à :

- o 15m² et une terrasse de 30m² par logement de type Kota Finlandais ;
- o 20m² et une terrasse de 20m² par logement de type roulotte ;

Non réglementé pour les autres zones.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures 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 entre le point le plus haut et le point le plus bas ne devra pas excéder 11m.

Ces hauteurs de construction ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de services publics ou d'intérêts collectifs (réseau électrique) pour lesquels aucune hauteur n'est imposée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique.

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectifs.

Implantation du bâti dans la topographie du site :

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant. Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels 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, à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Caractère et expression des façades :

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant. Les façades seront en enduit de teintes claires similaire à la construction existante dans le cas d'une extension où : dans des tons beige à jaune – ocre.

En zone Ne, les façades devront avoir une couleur mate et sombre.

Toiture - couverture :

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans, sauf dans le cas d'une extension de la construction où un toit à un pan est autorisé. Les pentes des toitures seront comprises entre 30% et 100% maximum. Un aspect tuile dans les tons orangé à rouge brique es imposé. Dans le cas d'une extension, la couleur de la toiture devra être similaire à celle existante.

En zone Ne, les toitures devront avoir une couleur mate et sombre.

Les panneaux solaires seront intégrés à la toiture uniquement.

Clôture :

Les clôtures sont facultatives. Leur hauteur est limitée à 1.50m et doivent être doublée d'une haie végétale d'essence locale et doivent être obligatoirement à clairevoie permettant a minima le passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aires naturelles, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum ou remplacées par des plantations équivalentes.

En zone Nco, une attention particulière doit être apportée au maintien de la trame verte et bleue lors des opérations de coupes de végétaux.

En zone Ne, il est imposé des haies arbustives accompagnée de quelques arbres de haute tiges, d'essences locales en limite de zone.

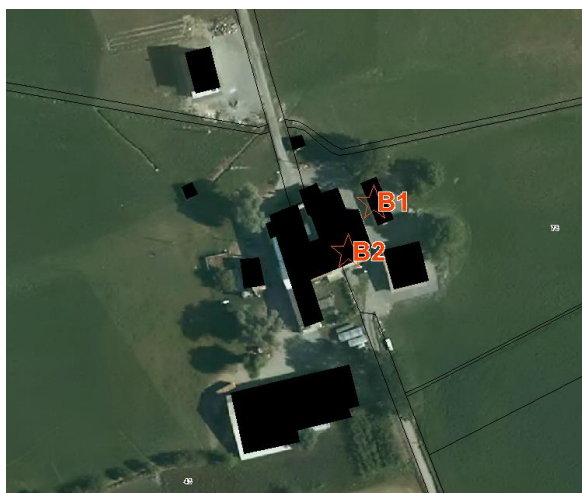
ARTICLE N 14 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé

ARTICLE N 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : BÂTIMENT POUVANT CHANGE DE DESTINATION**Le Devès - BÂTIMENT B1 pouvant changer de destination (zone A)**

Dépendance agricole en bon état avec murs en pierres de pays et toiture en tuiles.

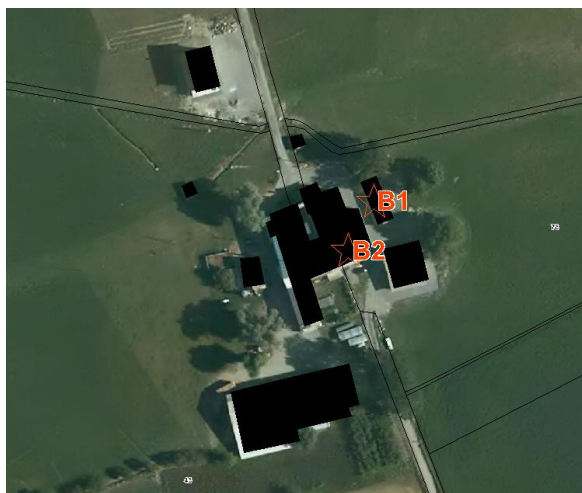
Cette dépendance n'a plus de fonction agricole à ce jour.

Elle s'inscrit dans le « hameau du Devès » constitué de plusieurs bâtiments à majorité agricole.

Emprise au sol : environ 94 m².

Capacité de plancher estimé : environ 200 m²

Ce bâtiment peut changer de destination vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales, dans le respect de la réglementation applicable à la zone.

Le Devès - BÂTIMENT B2 pouvant changer de destination (zone A)

Dépendance agricole adossée à une habitation existante en bon état avec murs en pierres de pays.

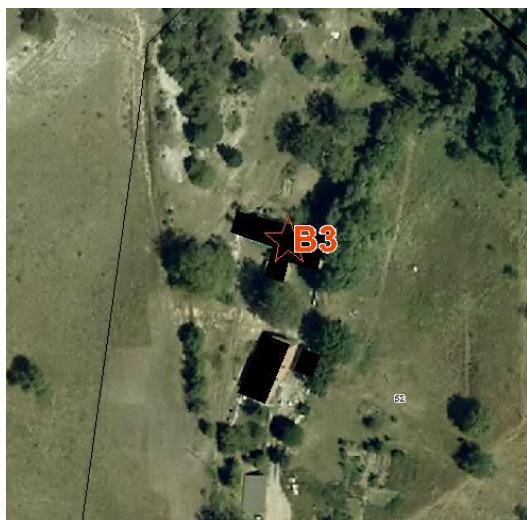
Cette dépendance n'a plus de fonction agricole à ce jour.

Elle s'inscrit dans le « hameau du Devès » constitué de plusieurs bâtiments à majorité agricole.

Emprise au sol : environ 160 m².

Capacité de plancher estimé : environ 200 m²

Ce bâtiment peut changer de destination vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales, dans le respect de la réglementation applicable à la zone.

Les Philippons - BÂTIMENT B3 pouvant changer de destination (zone A)

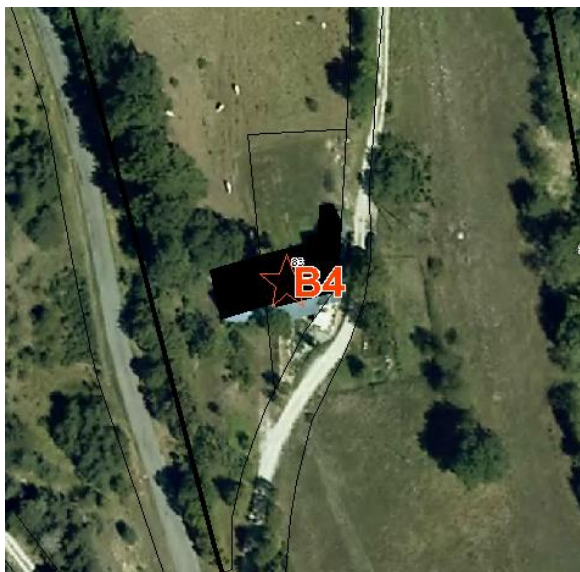
Ancien bâtiment agricole sans fonction à ce jour avec de réelles qualités architecturales (murs en pierre de pays, tuile écaïlle...).

Accessible depuis le chemin privé desservant les Philippons

Emprise au sol : environ 208 m².

Capacité de plancher estimé : environ 350 m²

Ce bâtiment peut changer de destination vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales, dans le respect de la réglementation applicable à la zone.

La Froidière - BÂTIMENT B4 pouvant changer de destination (zone A)

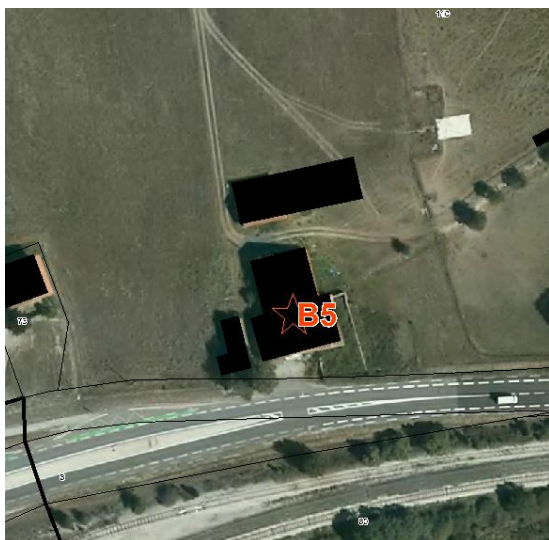
Dépendance agricole de l'habitation située dans son prolongement cette ancienne grange possède encore un caractère patrimonial avec ses murs en enduits et pierres. Elle s'inscrit pleinement dans le volume bâti existant.

Accessible depuis un chemin communal.

Emprise au sol : environ 124 m².

Capacité de plancher estimé : environ 200 m²

Ce bâtiment peut changer de destination vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales, dans le respect de la réglementation applicable à la zone.

Blaigny - BÂTIMENT B5 pouvant changer de destination (zone A)

Bâtiment mixte d'habitation et d'anciennes dépendances agricoles. Il joue une fonction importante dans le maintien de l'activité équine.

Toiture en tuile récente avec présence de génoise

Accessible depuis la RD994.

Emprise au sol : environ 568 m².

Capacité de plancher estimé en changement de destination : environ 200 m²

Ce bâtiment peut changer de destination intégralement vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales, dans le respect de la réglementation applicable à la zone.

La Froidière - BÂTIMENT B6 pouvant changer de destination (zone A)

Dépendance agricole de l'habitation située dans son prolongement cette ancienne grange s'inscrit pleinement dans le volume bâti existant.

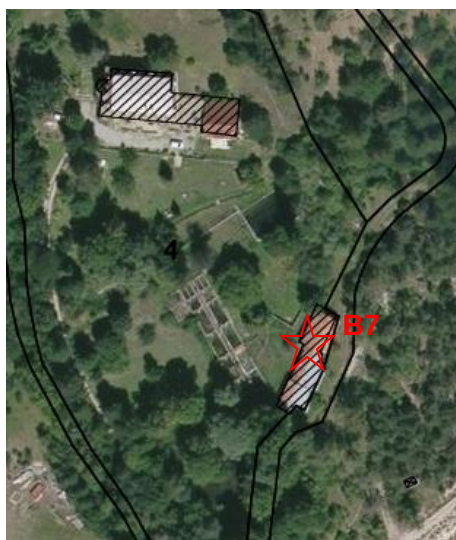
Murs en enduit et toiture en bacs acier à changer ;

Accessible depuis un chemin communal.

Emprise au sol : environ 103 m².

Capacité de plancher estimé : environ 150 m²

Ce bâtiment peut changer de destination vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales, dans le respect de la réglementation applicable à la zone.

Beylon - BÂTIMENT B7 pouvant changer de destination (zone Ncamp)

Il s'agit d'un bâtiment d'exploitation d'une ancienne pisciculture, inhabité et inutilisé depuis des décennies.

Accessible depuis un chemin communal

Emprise au sol : environ 200m²

Capacité de plancher estimée : environ 250m²

Ce bâtiment peut changer de destination vers une habitation à l'intérieur du volume existant et en préservant ses caractéristiques architecturales.

ANNEXE 2 : BÂTIMENT PROTEGE

Château du Terrail - BÂTIMENT P1 (zone Ap)



Prescriptions :

Le bâtiment ne peut être démoli. En cas de destruction, il doit être reconstruit à l'identique.

Tout aménagement doit se faire en cohérence avec le bâtiment existant tant au niveau des matériaux que du traitement paysager et architectural des lieux.