

Envoyé en préfecture le 26/12/2017

Reçu en préfecture le 26/12/2017

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20171218-20171218_52-DE

DEPARTEMENT DE LA **DROME**

Commune de

CHAROLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

MODIFICATION N°4



Vue pour annexé à la
délibération du

18 DEC. 2017



Le Président

Chap	art.	TABLE DES MATIERES	Pages
		Page de couverture « Le village »	1
		Table des matières	2
		Abréviations courantes	3
		TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
	1	Champ d'application territorial du plan	5
	2	Portée respective du plan à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5 à 9
	3	Division du territoire en zones	9
	3.1	Zone urbaine U	9
	3.2	Zone à urbaniser AU	10
	3.3	Zone agricole A	10
	3.4	Zone naturelle N	10
	4	Adaptations mineures	11
	5	Définitions de compréhension	11 et 12
		TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
UA			14 à 18
UC			19 à 23
UP			24 à 28
		TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
AU			30 à 33
AUa			34 à 38
		TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
A			40 à 44
		TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	45
N			46 à 51

ABREVIATIONS COURANTES

A (zone)	Voir art. 3.3 des dispositions générales
ABF (voir SGAP)	M. ou Mme l'Architecte des Bâtiments de France
Annexes	Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...
AU (zone)	Voir art. 3.2 des dispositions générales
AUa (zone)	Voir art. 3.2 des dispositions générales
AUe (zone)	Voir art. 3.2 des dispositions générales
CES	Coefficient d'emprise au sol
CG26	Conseil Général de la Drôme
C.U	Code de l'Urbanisme
DPU	Droit de préemption urbain
EBC	Espaces Boisés Classés
EBP	Espaces Boisés Protégés
EVP	Espaces Verts Protégés
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
MODENATURE	Ligne marquée, parallèle au sol permettant généralement de séparer le rez de chaussée de l'étage (souvent en-dessus de la vitrine d'un magasin)
N (zone)	Voir art. 3.4 des dispositions générales
Non Altius tollendi	Cette servitude interdit à un propriétaire d'élever sur son fonds des constructions au-delà d'une hauteur déterminée
Plan de zonage	Carte au 1/ 2000° et au 1/ 5000° fixant les limites des zones définies par le PLU
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'occupation des sols
Protection, risques, nuisances	Voir art. 2, page 9 des dispositions générales
Reconstruction à l'identique	Article L111.3 du code de l'urbanisme
Règles de réciprocité	Article L111.3 du code rural
Restauration d'un bâtiment	Article L421.5 et L111.3 du code de l'urbanisme
SGAP	Voir ABF
UA (zone)	Voir art. 3.1 des dispositions générales
UC (zone)	Voir art. 3.1 des dispositions générales
UP (zone)	Voir art. 3.1 des dispositions générales
UPa (zone)	Voir art. UP
VELUM	ligne virtuelle parallèle au sol à une hauteur déterminée définie pour éviter des constructions de nature à masquer un site, à dénaturer une vue remarquable, etc. (clocher, château, village perché, etc.)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

(art. A.123-2 du Code de l'urbanisme)

Article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

Présentation générale du Règlement :

Aux termes de la loi Urbanisme et Habitat, le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (art L.151-9 du Code de l'urbanisme). Le règlement du PLU délimite les différentes zones du plan, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Il définit d'abord les occupations du sol interdites puis celles soumises à des dispositions réglementaires.

Les prescriptions contenues dans le règlement sont inscrites dans le cadre des articles L.151-8 et suivants et R.123.9 du code de l'urbanisme même si le PLU fixe les règles concernant l'implantation des constructions « en fonction des circonstances locales ».

Opposabilité du règlement :

Le règlement et les documents graphiques du PLU approuvé sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (..) Ces travaux et opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement et de programmation. (Article L.152-1 du Code de l'urbanisme).

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHAROLS. Il fixe, **sous réserves du droit des tiers**, et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols. Il délimite les différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

Article 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R.111.3, R.111.5 à R.111.14, R.111.16 à R.111.20, et R.111.22 à R.111.24 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU.

Les dispositions de l'art. R.111.21 du Code de l'urbanisme (aspect des constructions) ne sont pas applicables en ZPPAUP créée en application de l'art. L.642.1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, approuvé en application de l'art. L.313.1 du Code de l'urbanisme.

Article R.111.2 du Code de l'urbanisme : relatif à la salubrité et à la sécurité publique: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserves de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111.4 du Code de l'urbanisme : relatif à la conservation ou mise en valeur de site ou vestiges archéologiques : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.15 du Code de l'urbanisme : relatif aux conséquences sur l'environnement: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux art.L.110.1 et L.110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.21 du Code de l'urbanisme : relatif à la protection des sites naturels ou urbains : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture et 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, ou aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatif au «principe de réciprocité» : 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 et des reconstructions à l'existant.

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 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 délivrant 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.

Constructions non-conformes : 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, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

Prise en compte du risque d'inondation : Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

1. Dans les secteurs naturels et agricoles, délimités au plan de zonage (aléa fort) par une trame spécifique représentant les risques d'inondation par le « ROUBION », toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous réserve de s'inscrire dans le respect de l'article 1 et 2 de la zone concernée et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues:

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserves que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.

- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

-les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,

-les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,

-les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

-la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,

-les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,

-les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs (aléa fort par débordement du « ROUBION »), la côte de référence est fixée à + 1. 20m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs naturels et agricoles où l'aléa est faible (quartiers La Forge, Le Planas), il est impératif de préserver les champs d'expansion des crues et de ne pas exposer de nouvelles populations au risque d'inondation, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation.

2. Dans les secteurs naturels délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques faible d'inondation par ruissellement, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous, sous réserve de s'inscrire dans le respect de l'article 1 et 2 de la zone concernée, et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

-les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),

-les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

-l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

-l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

-l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

-les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,

-les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,

-les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

-la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,

-les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux

techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

-les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs (aléa faible d'inondation en zone naturelle) la côte de référence est fixée à + 0. 70 m par rapport au terrain naturel.

Dans ces zones il convient également de préserver les champs d'expansion des crues.

3. Dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques faible d'inondation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous, sous réserve de s'inscrire dans le respect de l'article 1 et 2 de la zone concernée, et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

-les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),

-les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

-l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

-l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m² ou 10% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

-La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la côte de référence,

-l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

-les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,

-les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m²,

-les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

-la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence.

-les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

-les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur (aléa faible d'inondation en zone agricole) la côte de référence est fixée à + 0. 70m par rapport au terrain naturel.

Protection, risques et nuisances :**-Isolement acoustique des bâtiments** aux abords des voies de circulation routière :

Il est rappelé qu'aux abords **des voies répertoriées (RD9)**, concernant les zones de bruit, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme aux normes de la réglementation en vigueur. Le constructeur, pour satisfaire à cette obligation devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions figurant au présent règlement.

-Risque d'inondation pluviale :

Un liseré graphique matérialise éventuellement sur le **plan de zonage**, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes définis. Il revient au constructeur, en conséquence, de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne seront pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ne puissent les inonder.

-Bâtiments répertoriés au titre de l'ancien article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme (désormais codifié article L.151-11) :

Au titre de l'ancien article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, des bâtiments agricoles, ont été répertoriés, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, et sont autorisés à un changement de destination sous réserves de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Ils font l'objet d'une présentation détaillée dans le Rapport de Présentation (PLU) et d'une désignation précise sur le document graphique.

-Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (désormais codifié aux articles L.113-1 et suivants):

Au titre de l'ancien article L.130-1, des surfaces de bois, forêts, parcs ont été classées « espaces boisés » et désignées précisément sur le document graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :

-les prescriptions découlant de législations spécifiques (articles L.151-43, L.152-7 et L.153-66 du Code de l'urbanisme) instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes » (annexe).

-les articles du Code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :

- le sursis à statuer (article L.424-1 du Code de l'urbanisme),
- le droit de préemption urbain (DPU), le cas échéant (L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme)
- les zones d'aménagement différé (L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme) et les périmètres provisoires de ces zones
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 zones :

U	Zone Urbaine,	A	Zone agricole
AU	Zone à urbaniser	N	Zone naturelle

Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Article 3. 1 : ZONES URBAINES «U» (voir TITRE II)

Les **zones U** sont déjà «urbanisées», et leurs capacités en matière d'équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme. Les constructions agricoles sont interdites.

UA	Zone à destination principale d'habitat, commerce, artisanat et bureau (Centre Bourg)
UC	Zone à destination principale d'habitat individuel, collectif, commerce, artisanat et bureau
UP	Zone d'habitat pavillonnaire desservi par les réseaux
UPa	Zone d'habitat pavillonnaire avec un assainissement autonome

Article 3. 2 : ZONES A URBANISER « AU » (voir TITRE III)

Les **zones AU** sont à **urbaniser** à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Elles comprennent, en outre, une zone AUa, où les terrains sont urbanisables dès application du document d'urbanisme, sous réserve de la présence en limites de propriété des réseaux de viabilité.

AU	Zone destinée à terme à l'urbanisation
AUa	Zone destinée à une urbanisation rapide (habitations individuelles ou petits collectifs)

Article 3. 3 : ZONE AGRICOLE « A » (voir TITRE IV)

A	Zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique
----------	--

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

Article 3. 4 : ZONE NATURELLE « N » (voir TITRE V)

La zone N est qualifiée de «**zone naturelle et forestière**», équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, d'un point de vue esthétique, historique biologique, écologique ou économique (exploitation forestière) ou de leur caractère d'espaces naturels.

N	Zone naturelle à protéger pour la qualité du paysage et des sites, et le caractère des éléments qui la composent.
----------	---

-les espaces réservés, les voies, ouvrages et équipements publics ou espaces libres sont inscrits au **plan de zonage**, et repérés par leurs indices respectifs. A ces espaces réservés, s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 et L 152-2 du Code de l'urbanisme. Leur destination, et leur bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés dans la cartouche du document graphique.

-les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

-les secteurs où l'exploitation des carrières et les dépôts peuvent être autorisés.

Chaque zone comporte un corps de règles en 2 sections et 13 articles :

Section 1 : Nature de l'occupation des sols

-article 1 : occupation et utilisation du sol interdites

-article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

-article 3 : Accès et voirie

-article 4 : Desserte pas les réseaux (eau, assainissement, électricité)

-article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

-article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies

-article 7 : implantation des constructions par rapporte aux limites séparatives

-article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres et sur la même propriété,

-article 9 : emprise au sol,

-article 10 : hauteur des constructions

-article 11 : aspect extérieur

-article 12 : stationnement

-article 13 : espaces libres, plantations, espaces boisés

La section 3 relative à la possibilité maximale d'Occupation des sols a été supprimée en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

NOTA : Par l'expression «adaptations mineures», il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement d'une zone, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 5 : DEFINITIONS DE COMPREHENSION (par ordre alphabétique) :

-Alignement : il constate la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité du tracé. Les prescriptions visent à déterminer à travers le PLU, ou un plan d'alignement, la limite séparative future du Domaine Public routier. Ce dernier comprend l'ensemble des biens du Domaine Public de l'Etat, des Départements, et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L.111-1 et L.111-2 du Code de la voirie routière).

-Annexes à l'habitation : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

-Bâti existant : Il est considéré comme tel, lorsque le clos et le couvert sont assurés. Une ruine ne peut être concernée par cette définition.

-Clôture : Les clôtures sont soumises à autorisation, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Si se clore est un droit, la commune peut imposer des prescriptions précisées dans les articles 11 et 13 du présent règlement.

-Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : Il s'agit du quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

-Emprise au sol : Selon les termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable.

-Exploitation agricole (constructions et installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité de l') : l'implantation de constructions dans la zone A doit être reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation tels :

- les bâtiments d'élevage, hangars, granges, etc.
- les serres silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente de produits provenant de l'exploitation,
- les constructions, installations et aménagements liés à des activités de diversification (tourisme à la ferme, camping à la ferme, aménagement des bâtiments existants en gîtes, chambres d'hôtes, ferme-auberge,
- le logement permanent de l'exploitant et logement du personnel travaillant sur l'exploitation.
- affouillement, et exhaussement du sol liés à l'activité agricole.

-Exploitation agricole (bis) : unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation (SMI) (article L.312-6 du Code rural et de la pêche maritime) sur laquelle est exercée une activité agricole définie par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

-Piscine : Une piscine destinée à rester implantée plus de 3 mois par an, ou d'une surface supérieure à 20 m² et d'une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, est considérée comme une construction subissant toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport au bord du bassin.

-Réciprocité (règle de) : La distance à respecter entre les exploitations existantes et les tiers est précisée par l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

-Reconstruction à l'identique : elle est autorisée lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, et sous réserve des dispositions

de l'article L421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (article L.111-23 du Code de l'urbanisme).

-Surface de plancher : Selon les termes de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

-Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(Article A.123-2 du Code de l'urbanisme)

CHAPITRE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine agglomérée et dense du **CENTRE BOURG** de CHAROLS, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle la majorité des bâtis est édifiée à l'alignement des voies. Elle comprend des habitations, des commerces des services, des équipements publics, et des activités non nuisantes. Les équipements publics sont présents.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions et installations qui ne sont pas citées à l'article UA2.
- les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie, de réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- le stationnement de caravane et résidence mobile de loisirs hors des emplacements publics réservés à cet usage.
- les constructions agricoles
- les établissements commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 100 m², à l'exclusion des établissements hôteliers et de restauration.
- les installations classées soumises à autorisation, déclaration, autres que celles admises à l'article UA 2,

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés :

- les occupations du sol non interdites à l'article UA 1
- Les constructions, extensions ou aménagements à usages de commerces, artisanat, services, bureaux, les installations et travaux divers, les IPCE (installations classées pour la protection de l'environnement) sous réserve que leur fréquentation induite ne soit pas de nature à nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou au bon ordonnancement des quartiers environnants. La surface de plancher sera limitée à 100 m².
- les annexes à l'habitation sous réserve que leur superficie soit limitée, au total à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher.
- tout aménagement, extension ou création de constructions sous réserves qu'elles soient destinées au logement
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserves de leur conformité au code de la route
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, sur la même parcelle, à l'identique, et sans augmentation de l'emprise au sol.
- les constructions à usage d'entrepôt en complément normal d'une activité autorisée dans la zone, et sous réserves de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m²,
- Les dépôts sous réserve d'être dissimulés des vues extérieures par des plantations ou murets.
- la démolition sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 – Accès et voirie

-1- ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible (article R.111-5 du Code de l'urbanisme). A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé, sur les fonds de ses voisins (article 682 du Code civil).

Les accès à des terrains constructibles doivent être adaptés à l'opération qu'ils reçoivent, et présenter des caractéristiques satisfaisant à la visibilité et à la sécurité routière, et celle des biens et des personnes.

-2-VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages générés par l'opération prévue, et à minima permettre l'approche des véhicules des services publics (sécurité incendie, collecte des ordures ménagères)

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ou renouvellement de voie ne pourra être inférieure à 4 m. Elle devra intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton et le cycliste.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Les nouvelles implantations dépendent directement de la capacité suffisante des équipements collectifs à les desservir.

-1- EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

-2-ASSAINISSEMENT :

-2.1 : eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite. Le déversement d'effluents, autres que les eaux ménagères, dans le réseau public d'assainissement, est soumis à autorisation préalable de la collectivité.

-2-2 : eaux pluviales :

Dès lors qu'un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, et que le raccordement gravitaire est possible, toute construction doit y être raccordée, les eaux de toiture doivent s'y déverser.

Dans les secteurs définis au zonage d'assainissement où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales, il convient de suivre les préconisations du zonage (récupération pour arrosage, infiltration par puits perdus).

En l'absence ou insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Des prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code civil.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Toute surface de stationnement groupé de plus de 20 véhicules, à aménager, doit être équipée d'un débordement / déshuileur installé en sortie d'ouvrages de régulation de débit des eaux pluviales.

-2-3 : autres réseaux (électricité, téléphone et communication, gaz)

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, dans le respect de l'environnement. Les logettes de desserte et de comptage de la consommation gaz, le cas échéant, devront être encastrées dans les murs. Les équipements destinés au stockage d'énergie devront satisfaire aux obligations légales

Article UA 5 – Caractère des terrains

Non réglementé

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, afin d'assurer la continuité homogène du bâti sans modifier le caractère urbain de la voie. Une implantation en retrait peut-être autorisée pour que la construction projetée s'intègre en continuité d'implantation de bâtis voisins existants, ou pour sauvegarder un élément intéressant l'environnement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Dans le cas d'un linéaire de façade supérieur à 14 mètres, il est possible de n'appuyer la construction que sur l'une des deux limites. La largeur de la marge d'isolement (ordre semi-continu) doit être au moins égale à la ½ hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, d'intégrer à ou d'accoler à la construction principale, les bâtiments annexes, ceux-ci doivent être établis, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

En limite de zone A ou N, la construction sur limite séparative est interdite.

Article UA 8 – Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Dans les secteurs partiellement bâtis, les annexes de construction à usage d'habitation doivent, sauf impossibilité technique ou architecturale, être accolées ou intégrées au volume principal, en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain, et notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement, doit être au moins égale à 4 m, quelle que soit la nature des bâtiments.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementée

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs bâtis présentant une certaine unité d'aspect, la construction devra avoir une hauteur mesurée à l'égout du toit, égale à la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé sans nuire aux paysages urbains ou à la conservation des perspectives.

Pour les constructions isolées, la hauteur sera limitée entre 6 et 9 mètres à l'égout du toit (R+1 ou 2 niveaux accessibles), sauf contrainte technique ou architecturale justifiée.

Un dépassement limité de la hauteur réglementaire pourra être imposé pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Article UA 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article est essentiellement de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise que:

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

Les dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions, porter atteinte à la typologie de la région. Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleur) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence du style de la construction, les ouvertures à créer, auront des proportions harmonieuses.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques :

Elles seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public, ni dépasser un diamètre de 1 m.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (les serres, vérandas) : ils seront intégrés à l'enveloppe des constructions évitant un effet visuel de superstructures surajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façade des axes de circulation.

Dans tous les cas, ces équipements ne devront pas générer de nuisance sonore. Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de «signal».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une **installation économique ou classée** ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Article UA 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire ou locataire doit assurer sur son périmètre d'usage privatif, et en dehors des voies publiques, le stationnement de son ou ses véhicules roulants. En cas d'impossibilité (exiguïté des lieux), le pétitionnaire devra proposer des solutions effectives de remplacement.

Suivant les destinations, devront être prévues :

- habitation : 2 places par logement crée
- logement locatif social : 1 place par logement crée
- hôtel : 1 place par chambre
- bureaux, services publics : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- commerces : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- artisanat : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique, ou architecturale, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, par compensation, sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les emplacements manquants sous réserve qu'il apporte la preuve de la réalisation effective.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les **plantations** existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale. Les surfaces non construites doivent être plantées. Le tout sous réserves de ne pas être une gêne pour la visibilité des circulations et donc de la sécurité, en particulier aux angles de voies ou aux sorties de propriété..

Les **parcs de stationnement** et leurs voies d'accès, implantés en limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant pour former un écran dense et recevoir un arbre à haute tige par 100 m².

CHAPITRE UC

Cette zone, plus récente, correspond au premier cercle d'urbanisation autour du Centre Bourg. Moins dense, urbanisée en ordre discontinu, alternant constructions à usage d'habitation, services administratifs, et médicaux, cette zone répond aux normes en matière de réseaux et offre une capacité suffisante à desservir de nouvelles constructions augmentant sa densité. Il s'agit là d'une condition expresse dont dépend la possibilité de nouvelles implantations.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie, de réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- le stationnement de caravane, résidence mobile hors des emplacements publics réservés à cet effet.
- les établissements commerciaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf en complément normal d'une activité autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m²,
- les installations classées soumises à autorisation, déclaration autres que celles admises à l'article UC 2,

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

-1- Sous réserves d'être compatibles avec la vocation de la zone, les infrastructures existantes, et la qualité environnementale des lieux et l'absence de nuisances au voisinage, **sont autorisés :**

- Les constructions, aménagements ou extensions à usage de commerces, bureaux, services, artisanat compatibles avec le voisinage des zones habitées, en matière de bruit, fumées, émanations, danger, insalubrité.
- les constructions, aménagements, extensions, à usage d'hôtellerie, gîtes destinés à la location saisonnière.
- Les constructions, aménagements, extensions, destinés au logement, sous formes d'opérations individuelles ou groupées.

-2- Sous réserves qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants, sont autorisés :

- les constructions annexes à l'habitation, sous réserve d'une superficie totale, limitée à 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher.
- les dépôts, sous réserves d'être dissimulés, des vues extérieures, par des plantations ou murets.
- les aires publiques de stationnement,
- les projets sous réserve de permettre une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de favoriser leur intégration dans l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 – Accès et voirie

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

-1- ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé, sur les fonds de ses voisins (article 682 du Code civil).

Les accès à des terrains constructibles doivent être adaptés à l'opération qu'ils reçoivent, et présenter des caractéristiques satisfaisant à la visibilité et à la sécurité routière.

Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots qui en sont issus. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie. Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voiries, l'accès se fera sur la voie au plus faible risque.

-2-VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptés aux usages générés par l'opération prévue, et à minima être aménagés pour permettre passage et manœuvre aux véhicules des services publics (sécurité incendie, collecte des ordures ménagères, etc.)

L'emprise minimale pour toute voie nouvelle ou renouvellement de voie ne pourra être inférieure à 4 m. Elle devra intégrer, dans la mesure du possible, une place entière pour le piéton et le cycliste.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

Les nouvelles implantations dépendent directement de la capacité suffisante des équipements collectifs à les desservir.

-1- EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans des conditions techniques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

-2-ASSAINISSEMENT :

-2.1 : eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique.

-2-2 : eaux pluviales :

Dès lors qu'un réseau collecteur d'eaux pluviales existe et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction doit y être raccordée, les eaux de toiture doivent s'y déverser. Si ce réseau n'existe pas, l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera sur la propriété.

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Toute aire de stationnement groupé de plus de 20 véhicules, à aménager, doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrages de régulation de débit des eaux pluviales.

-2.3 : autres réseaux (électricité, téléphone et communication, gaz)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, doivent être réalisés en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage de la consommation gaz, le cas échéant, devront être encastrées dans les murs. Les installations de stockage d'énergie devront satisfaire à la législation y afférant.

Article UC 5 – Surface et forme des parcelles :

Non réglementé

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au plan, ou à défaut d'indications, à 10 m, au moins, de l'axe de la voie et à 5 m, au moins, de l'alignement.

Toutefois l'implantation de la construction pourra s'envisager à l'alignement s'il est mitoyen d'un bâti lui-même aligné, sauf si la construction nouvelle se situe à l'angle de 2 voies, dans les triangles de visibilité définis par les services compétents.

La réfection, l'extension, de bâtis existants entre l'alignement et le recul imposé, ou situés en retrait du recul imposé, sont autorisées, si la construction est incluse dans une opération d'ensemble, organisée autour d'une desserte intérieure.

Les reculs minima ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans l'intérêt général (poste de transformation EDF, abri bus, etc.).

Article UC 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives

Sauf à être édifiée en limite de propriété, sauf justification technique ou architecturale particulière, toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être ramenée d'1 m pour une construction d'annexe inférieure à 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher dont la hauteur n'excède pas 3.50 m.

La construction sur une seule des limites séparatives est autorisée lorsque la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas 4 m au faîtage et que sa longueur est inférieure à 6 mètres sur limite. Sont également admises en limite de parcelle, les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu, c'est-à-dire, sur une seule des limites latérales de la parcelle,

-règles générales applicables aux marges d'isolement :

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que la distance, par rapport à la limite séparative, ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics, ni aux infrastructures (postes-transformateur, station de relevage des eaux, abri de bus, pylônes, etc....)

Article UC 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans les secteurs partiellement bâtis, les annexes de construction à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.

Pour raison technique ou architecturale ou en cas d'implantation sans vis-à-vis sur l'extérieur de la propriété, ces annexes peuvent être non jointives si l'harmonie du site est respectée.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain, et notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement, doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Article UC 9 – Emprise au sol

Non réglementée

Article UC 10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions sera limitée à 7 m à l'égout du toit sauf contrainte technique ou architecturale justifiée. Dans le cas de terrain en pente, la construction s'inscrira sous un « vélum » parallèle à cette pente et situé à l'équivalent du R+1. La hauteur des bâtiments annexes implantés en limite de propriété, ne devra pas dépasser 2 m à l'égout du toit.

Article UC 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article est essentiellement de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions, porter atteinte à la typologie de la région. Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleurs) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure (cheminées, machineries d'ascenseur, etc.) doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence du style de la construction, les ouvertures à créer, auront des proportions harmonieuses.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques :

Elles seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (les serres, vérandas) : ils seront intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant un effet visuel de superstructures ajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'un équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façades des axes de circulation.

Dans tous les cas, ces équipements ne devront générer de nuisance sonore. Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de «signal».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par leurs matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation d'une installation économique ou classée ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Article UC 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire ou locataire doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement de son ou ses véhicules roulants, induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Type de projet	Nombre de places exigées
Logement individuel	2 places par logement sur la propriété
Logement locatif social	1 place par logement
Bureaux, services	1 place par 40% de surface de plancher du bâtiment
Usage commercial	1 place pour 30% de surface de plancher de vente/expo.
Hôtels, restaurants, gîtes	1 place par chambre ou pour 10 m ² de salle de restaurant
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de l'établissement,
Entrepôts	1 place pour 200 m ² de surface de plancher
Etablissements scolaires	2 places par classe + aire de manœuvre autocars, livraison, abri de cycles

Pour les établissements scolaires, à défaut de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, elles pourront être implantées sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Article UC 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Les **plantations** existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale. Les surfaces non construites doivent être plantées. Le tout sous réserve de ne pas être une gêne pour la visibilité des circulations, en particulier aux angles de voies ou aux sorties de propriétés.

Les **parcs de stationnement** et leurs voies d'accès, implantés en limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant pour former un écran dense et recevoir un arbre à haute tige par 100 m².

Les haies vives naturelles existantes en bordure de la parcelle support du futur groupe scolaire doivent être maintenues et les sujets remplacés en cas de coupe nécessaire à l'entretien du fossé. Des essences arborées ou arbustives locales, prioritairement à feuillage caduque doivent être utilisées. En outre, une bande végétalisée et arborée devra être réalisée le long de la haie bordant le fossé, à l'est des futurs bâtiments de l'école.

CHAPITRE UP

Il s'agit d'un secteur pavillonnaire, où quelques parcelles peuvent être encore à construire. Cette zone constitue, au sud du centre-bourg, le deuxième demi-cercle d'urbanisation. Réalisée sur la base de parcelles de 2500 m² (POS 1991) à 1500 m² (POS 1998), elle est donc, entièrement reliée aux réseaux publics.

La **zone UPa** (anciennement zone NB) correspond à un secteur pavillonnaire plus ancien. Il regroupe des constructions destinées à l'habitat, pour lesquelles a été autorisé un assainissement autonome. Dans cette zone, un habitat à faible densité est autorisé.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage agricole, industriel, commercial non admises à l'article UP 2,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie, de réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- le stationnement de caravane ou résidence mobile, à l'exclusion d'une caravane non habitée, implantée dans des bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur,

Article UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés :

- la construction d'habitations, sous réserves d'être en harmonie avec l'environnement et en conformité aux règlements des lotissements aux voiries encore privées.
- les annexes à l'habitation sous réserve d'une superficie totale ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher.
- les établissements artisanaux nouveaux ou existants, leurs extensions et leurs aménagements, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité publique, à l'environnement, aux paysages urbains et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage; enfin, que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

Au cas où l'établissement existant apporterait des nuisances au voisinage, le nouveau projet devra comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet devra assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin d'améliorer leur intégration dans l'environnement.

- les dépôts sous réserve d'être dissimulés des vues extérieures par des plantations ou murets.
- les panneaux solaires, ou autres installations liées à la valorisation des énergies renouvelables sous réserve de s'inscrire dans l'environnement urbain (couleur, implantation)

Concernant le secteur UPa (avec assainissement autonome), les articles suivants du code de l'urbanisme s'appliquent :

- Article R.111-10 du Code de l'urbanisme : En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224.17 du code général des collectivités territoriales.
- Article R.111-11 du Code de l'urbanisme : Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives.
- Article R.111-12 du Code de l'urbanisme : Gestion des eaux résiduaires.
- Article R.111-13 et 14 du Code de l'urbanisme : Cas de refus.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UP 3 – Accès et voirie

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme, rappelé dans les dispositions générales, reste applicable.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

-1- ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins (article 682 du Code civil).

Les accès à des terrains constructibles doivent être adaptés à l'opération qu'ils reçoivent, et présenter des caractéristiques satisfaisant à la sécurité des biens et des personnes.

Les accès automobiles (portail, portes de garage) devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement sur voies ou être aménagés pour permettre un stationnement longitudinal hors du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Le long des tracés des RD9 et RD128, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à 4 m de largeur.

-2-VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, doivent être adaptés aux usages générés par l'opération prévue, et à minima être aménagés pour permettre passage et manœuvre des véhicules des services publics.

Article UP 4 – Desserte par les réseaux

-1- EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public.

-2-ASSAINISSEMENT :

-2.1 : eaux usées :

Toute construction nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique. L'évacuation des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdite.

Le déversement d'effluents, autres que les eaux ménagères, dans le réseau public d'assainissement est soumis à autorisation préalable de la collectivité complétée des caractéristiques et dispositions réglementaires

-2-2 : eaux pluviales :

Dès lors qu'un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, et que le raccordement est gravitairement possible, les eaux pluviales doivent s'y déverser. En l'absence d'un réseau permettant le raccordement, les eaux de pluies devront être résorbées sur place.

Tout aire de stationnement groupé de plus de 20 véhicules, à aménager, doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrages de régulation de débit des eaux pluviales.

Pour le secteur UPa :

Tout aménagement à réaliser sur un terrain de cette zone à assainissement autonome, devra bénéficier d'une autorisation communale, après étude de sol, et devra être conçu de manière à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,

-retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exécutoires de surface, ou le réseau public d'eaux pluviales, soit par infiltration sur la parcelle, soit par la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué (stockage, bassin de retenue, etc....).

-2.3 : autres réseaux (électricité, téléphone et communication, gaz)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, doivent être réalisés en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage de consommation eau et énergie, le cas échéant, devront être encastrées dans les murs. Les équipements destinés au stockage d'énergie satisferont aux obligations légales

Les antennes de télévision, dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, seront regroupées sous forme d'antennes collectives ne dépassant pas une hauteur de 12 m.

Article UP 5 – Caractéristiques des terrains (surface)

Non réglementé

Article UP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter le recul indiqué au plan. Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement actuel ou à venir des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

-aux ouvrages enterrés (garages, rampe d'accès, caves, etc....) et aux saillies non closes, sur les façades, n'excédant pas 0.80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture).

Article UP 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives des terrains

Sauf à être édictée en limite de propriété et justification technique ou architecturale particulière, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage avec un minimum de 4 m. En cas de dénivelé important, cette règle s'appliquera dans le respect du cadre environnant.

Sont admises en limite de parcelle :

-Les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu (sur une seule des limites latérales de la parcelle)

-les constructions annexes, dont la hauteur n'excède pas 4 m sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'harmonie des lieux.

Article UP 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments. Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette disposition.

Article UP 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain support de la construction. Pour les autres utilisations du sol, il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.

Article UP 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes implantés en limite de propriété ne devra pas excéder 4 m.

Dans le cas d'un terrain en pente, la construction s'inscrit sous un « vélum » parallèle à cette pente, dont la hauteur sera équivalente à une construction R+1.

Toutefois, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures ou en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

Article UP 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article est essentiellement de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme. Ce dernier précise que : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions, porter atteinte à la typologie de la région. Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleurs) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence du style de la construction, les ouvertures à créer, auront des proportions harmonieuses.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques : seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (les serres, vérandas) seront intégrés à l'enveloppe des constructions évitant un effet visuel de superstructures ajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'un équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façades des axes de circulation. Dans tous les cas, ces équipements ne devront pas générer de nuisance sonore. Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de «signal».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités

économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une **installation économique ou classée** ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Article UP 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire ou locataire doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement de son ou ses véhicules roulants, induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Type de projet	Nombre de places exigées
Logement individuel	2 places par logement sur la propriété
Logement locatif social	1 place par logement
Artisanat	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de l'établissement,
Entrepôts	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

Article UP 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Les surfaces non construites doivent être plantées. Le tout, sous réserve de ne pas être une gêne pour la visibilité des circulations et donc de la sécurité, en particulier aux angles de voies ou aux sorties de propriété.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, implantés en limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant pour former un écran dense et recevoir un arbre à haute tige par 100 m².

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

(sur le principe de l'article A .123-2 du Code de l'urbanisme)

ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à une urbanisation future. Ses terrains sont peu ou non équipés et leur urbanisation n'est envisageable que sous réserves de satisfaire aux conditions essentielles suivantes :

- installation des réseaux d'eau potable et d'assainissement et raccordement au réseau public,
- modification ou révision du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Pour tous les bâtiments existants, sont autorisés :

- les clôtures grillagées sous réserves d'une hauteur inférieure à 1.80 m

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension dans la limite de 350 m² de surface de plancher, avec ou sans changement de destination et en cas de changement de destination pour un usage de bureau uniquement.
- les annexes d'habitation sous réserve que leur superficie soit limitée à 30 m² de surface de plancher, et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 m.

Pour les bâtiments existants autres qu'à usage d'habitation, sont autorisés :

- les aménagements à l'intérieur du volume existant, avec ou sans changement de destination, et en cas de changement de destination pour un usage d'habitation ou de bureau ou d'équipement d'intérêt collectif non générateur de nuisance, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total.
- l'extension des bâtiments agricoles à condition d'être exclusivement réservé à l'activité agricole,

Pour les parcelles, sont autorisés :

- les affouillements, les exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés aux travaux de construction, de voirie, de réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 – Accès et voirie

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales reste applicable.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

-1- ACCES :

Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots qui en sont issus. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie. Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voiries, l'accès se fera sur la voie au plus faible risque.

-2-VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptés aux usages prévus. A minima, ces voies permettront passage et manœuvres des véhicules des services publics (sécurité incendie, collecte des ordures ménagères).

Article AU 4 – Desserte par les réseaux**-1- EAU POTABLE :**

Toute construction à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

-2-ASSAINISSEMENT :**-2.1 : eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à l'article L.1331-1 du Code de la santé publique.

-2-2 : eaux pluviales :

Des mesures, suivant les préconisations du zonage d'assainissement, doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Des prescriptions techniques pourraient être imposées.

-2.3 : autres réseaux (électricité, téléphone et communication, gaz)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, doivent être réalisés en souterrain.

Article AU 5 – Surface et forme des parcelles :

Sans objet.

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Ces reculs minima ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faibles importances réalisés pour satisfaire l'intérêt général. L'implantation des constructions pourra être réalisée à l'alignement des emprises des voies ou entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance de 4 m. n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance, d'intérêt général. L'implantation des constructions pourra être réalisée sur limites séparatives ou dans la marge de recul imposée, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AU 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans les secteurs partiellement bâtis, les annexes, à construire, d'habitations existantes, doivent être accolées ou intégrées au volume principal, en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite. Si pour des raisons techniques ou architecturales, ou si des annexes sont implantées sans vis-à-vis sur l'extérieur de la propriété, elles pourront être non jointives si l'harmonie du site est respectée.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain, et notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement, doit être au moins égale à 4 m quelle que soit la nature des bâtiments.

Article AU 9 – Emprise au sol

Sans objet

Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit est limitée à 7m.

Article AU 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article vise à contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'**article R.111-21 du Code de l'urbanisme**. Ce dernier précise que : le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions, porter atteinte à la typologie de la région. Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleurs) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence avec le style de la construction ; les ouvertures à créer, auront des proportions harmonieuses.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques :

Elles seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (Panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (**serres, vérandas**) seront intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant un effet visuel de superstructures ajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'un équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façades des axes de circulation. Dans tous les cas, la présence de l'ensemble de ces équipements ne devra pas générer de nuisance

sonore. Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de «signal».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une **installation économique ou classée** ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Article AU 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire ou locataire doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement de son, ou ses véhicules roulants, induit par toute occupation ou utilisation du sol. 2 places sont exigées par logement.

Article AU 13 – Espaces libres- plantations- espaces boisés

Les plantations existantes à caractère patrimonial doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ZONE AUa

Cette zone naturelle est destinée à **une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble** à vocation dominante d'habitat, dès approbation de la révision de ce PLU, sous réserves de satisfaire aux conditions essentielles suivantes : **capacité suffisante des équipements** (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement situés en périphérie immédiate de cette zone, et **conformité avec les orientations d'aménagement**.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2.

Article AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés sous conditions:

- la réalisation, **seulement sous forme d'opérations d'ensemble (article R.123-6 du Code de l'urbanisme)**, de constructions à usage d'habitation, et compatible avec les orientations d'aménagement.
- la réalisation de locaux de service à la personne (médical, aide à la vie quotidienne) sous réserve de leur intégration à l'opération dont elles font partie, et de leur compatibilité environnementale (bruit, émanation, danger, insalubrité) avec le voisinage habité.
- les clôtures, sous réserve de satisfaire aux prescriptions,
- les affouillements, les exhaussements des sols sous réserve d'être liés aux travaux de construction, de voirie, de réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- La transformation de constructions existantes (aménagement, extension mesurée, démolitions) ou le changement de destination sous réserve de créer des logements,
- l'extension des bâtiments existants, exclusivement réservés à l'activité agricole,
- Les annexes d'habitation sous certaines conditions et dans une limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher, les piscines, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments existants.
- les installations nécessaires exclusivement au fonctionnement des services publics.
- les relais de téléphone, antennes d'une hauteur inférieure à 12 m et des paraboles d'un diamètre inférieur à 1m.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AUa 3 – Accès et voirie

L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme précise les conditions d'urbanisation d'une zone AU vers une zone AUa :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

-1- ACCES :

Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots qui en sont issus. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie. Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voiries, l'accès se fera sur la voie au plus faible risque.

Toute nouvelle implantation ou renouvellement de voirie doit intégrer un espace réservé aux piétons et cyclistes privilégiant entre autre, les liaisons quartiers-équipements publics (école, mairie, commerces principaux).

-2-VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être conformes avec les orientations d'aménagement, et adaptées aux usages potentiels et, à minima être aménagées au passage et manœuvres des véhicules des services publics (sécurité incendie, collecte des ordures ménagères).

Article AUa 4 – Desserte par les réseaux**-1- EAU POTABLE :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

-2-ASSAINISSEMENT :**-2.1 : eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

-2-2 : eaux pluviales :

Les aménagements à réaliser sur le terrain doivent être conçus de manière à assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant ou à créer, et ce conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, aux prescriptions définies dans le dossier déclaratif au titre de la loi sur l'eau, au regard des études préalables (sols, hydraulique) vérifiant les capacités d'infiltration des sols. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Des prescriptions techniques particulières pourront être imposées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code civil.

-2.3 : autres réseaux (électricité, téléphone et communication, gaz)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, d'éclairage public doivent être réalisés en souterrain, avec le respect de l'environnement. Les logettes de desserte et de comptage de consommation eau, gaz, le cas échéant, devront être encastrées dans les murs. Les installations de stockage d'énergie devront satisfaire à la législation y afférant.

Article AUa 5 – Surface et forme des parcelles :

Non réglementé

Article AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- **2 mètres** par rapport à l'alignement de la voie structurante interne à l'opération, avec une partie au moins de la construction à édifier sur cette ligne de recul. Aucune construction, y compris les annexes ne pourra être réalisée au-delà d'une ligne de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement de cette voie de desserte interne.

- **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes modifiées ou à créer (route communale ou départementale).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages de faible importance d'intérêt général.

Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions sera interdite à l'angle de deux voies dans le triangle de visibilité défini par les services compétents.

Article AUa 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives

Sauf à être édifiée en limite de propriété, sauf justification technique ou architecturale particulière, toute construction doit être édifiée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 m. Cependant, en cas de dénivelé important, cette règle pourra être adaptée, en respectant le cadre environnemental.

Sont admises en limite de parcelle:

- les constructions jointives, en alignement continu ou discontinu, c'est-à-dire, sur une seule des limites latérales de la parcelle,
- les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m et sous réserve de préserver l'harmonie des lieux,

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages de faible importance d'intérêt général.

Article AUa 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions nouvelles devront être implantées dans l'harmonie d'un ordre établi, et permettre, dans une évolution future des règlements, une possible partition du lot actuel et une construction supplémentaire.

Dans les secteurs partiellement bâtis, les annexes à construire d'habitations existantes, doivent être accolées ou intégrées au volume principal, en harmonie avec l'ensemble de l'unité construite.

Pour des raisons techniques ou architecturales, ou en cas d'implantation sans vis-à-vis sur l'extérieur de la propriété, ces annexes peuvent être non jointives si l'harmonie du site est respectée.

Article AUa 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article AUa 10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage, soit R+1 ou 2 niveaux utilisables.

La hauteur des annexes implantées en limite de propriété ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

Dans le cas d'un terrain en pente, la construction s'inscrira sous un «vélum» parallèle à cette pente, et situé à l'équivalent du R+1.

Article AUa 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article vise à contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'**article R.111-21 du Code de l'urbanisme**. Ce dernier précise que : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions, porter atteinte à la typologie de la région. Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleurs) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence avec le style de la construction; les ouvertures, à créer, auront des proportions harmonieuses.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques :

Elles seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (Panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (**serres, vérandas**) seront intégrés à l'enveloppe des constructions et évitant un effet visuel de superstructures surajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'un équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façades des axes de circulation.

Dans tous les cas, la présence de l'ensemble de ces équipements ne devra pas générer de nuisance sonore. Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de « signal ».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une **installation économique ou classée** ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Article AUa 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire, ou locataire, doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement de son ou de ses véhicules, à raison de 2 places par logement individuel, 1 par logement locatif social.

Article AUa 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir délivré par le service instructeur de l'Etat dont dépend la commune, peut être subordonné à :

- la création d'espaces verts d'une importance relative à l'opération d'ensemble,
- la réalisation d'une aire de jeux au profit des enfants,
- la mise en place de mobiliers urbains

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique de ses terres. La zone A est en partie soumise à des risques d'inondation d'aléa faible. Elle comprend un secteur Ai, où le changement de destination pour l'artisanat est autorisé.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- toutes constructions, installations ou occupations et utilisations du sol sauf celles expressément autorisées à l'article A2.
- toutes les constructions et occupations des sols, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques d'inondation à aléa fort (crues du Roubion) ou faible (ruissellement), et en particulier, les surfaces du quartier Maronne et Morgon.
- La démolition ou la modification, sans étude préalable, des ouvrages pouvant jouer un rôle de protection contre les crues.
- les installations photovoltaïques à l'exception de celles posées en toiture, ainsi que les éoliennes afin de protéger les terrains agricoles.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions et installations à caractère technique, si elles s'avèrent nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, canalisations, pylônes, transformateurs, etc.).
 - Les constructions et installations, y compris classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (définition suivant l'article L311.1 du code rural).
 - Les constructions admises sous réserve d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée.
 - La construction à usage d'habitation (et piscine) du siège d'exploitation à condition d'être implantée à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
 - le changement de destination des bâtiments sous réserve d'être identifiés au document graphique du PLU, 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.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :
 - * sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - * à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - * et dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes,
 - * sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - * à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - * sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - * dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- les équipements d'accueil touristique, en apport économique, aux exploitations agricoles, sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :
 - les relais équestres sous réserves d'une implantation à proximité immédiate du siège de l'exploitation
 - les gîtes ruraux, chambres d'hôtes s'ils sont dans des bâtiments existants aménagés à cet effet

-Le camping et le caravanning à la ferme, conformes à la réglementation et limité à 6 emplacements
 -la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre autre qu'une inondation et à condition que les planchers utilisables soient situés au-dessus du niveau d'exposition aux risques.

Dans le secteur Ai, est en outre autorisé le changement de destination des bâtiments existants en vue d'un usage artisanal.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins (article 682 du Code civil).

--accès :

L'accès aux constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots qui en sont issus. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie. Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voiries, l'accès se fera sur la voie au plus faible risque.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques d'un accès carrossable au débouché d'une voie ouverte à la circulation publique ou privée à créer, seront fixées par le service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

-voirie :

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique destinées à permettre l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

-1- EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, puits particuliers peuvent être autorisées sous réserve de la conformité avec la réglementation en vigueur et la consultation des services compétents.

-2-ASSAINISSEMENT :

-2.1 : eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol, doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite. Le déversement d'effluents, autres que les eaux ménagères, dans le réseau public d'assainissement est soumis à autorisation préalable de la collectivité complétée des caractéristiques et dispositions réglementaires. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de satisfaire aux prescriptions fixées par le législateur.

-2-2 : eaux pluviales :

Dès lors qu'un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, les eaux pluviales, y compris de toiture doivent s'y déverser. Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement pluvial, la totalité des eaux pluviales, y compris des eaux de toitures, doit être stockée ou infiltrée sur le terrain. Le propriétaire prendra toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur. Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

-2.3 : autres réseaux (électricité, téléphone et communication, gaz)

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ils doivent suivre le tracé des voies.

Les logettes de desserte et de comptage de consommation eau, gaz, le cas échéant, devront être encadrées dans les murs. Les installations de stockage d'énergie devront satisfaire à la législation y afférant.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains (surface)

La forme des parcelles et la nature du sous-sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale au recul indiqué au plan, le cas échéant. A défaut, elles doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies publiques et à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur. Toutefois, la réfection des constructions existantes et positionnées en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions sera interdite à l'angle de deux voies dans le triangle de visibilité défini par les services compétents. Si les règles édictées ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à l'emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourrait être imposée.

Article A 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives

Le retrait minimal est de 4 m, y compris pour les piscines. Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Les annexes de construction dont la hauteur n'excède pas 4 m, sont admises en limite de parcelle, tant qu'elles ne portent pas atteintes à l'harmonie du paysage.

Article A 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 – Emprise au sol (CES)

Sans objet

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol, avant travaux, à l'égout du toit, est limitée à :

- 10 m pour les constructions à usage agricole
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation, et les autres constructions.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant déjà la hauteur de 6 m, la hauteur autorisée de la nouvelle construction pourra être portée à la hauteur du faîtière du bâtiment principal existant.

- 4 m pour les constructions à usage d'annexes,
- 1.70 m pour les hauteurs de clôtures sur la voie, et 2 m sur les limites séparatives,

Les règles du présent chapitre peuvent ne pas s'appliquer à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et constructions liées à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructures : en cas de reconstruction, dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

Article A 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article vise à contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'**article R.111-21 du Code de l'urbanisme**. Ce présent article précise: le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou les 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 dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte à la typologie de la région, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleur) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence avec le style de la construction, les ouvertures à créer, auront des proportions harmonieuses.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques :

Elles seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (serres) seront intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant un effet visuel de superstructures ajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'un équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façades des axes de circulation. Dans tous les cas, la présence de l'ensemble de ces équipements ne devra pas générer de nuisance sonore.

Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de «signal».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une **installation économique ou classée** ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Article A 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire, ou locataire doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules à raison de 2 emplacements par logement.

Article A 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de moyenne tige d'essence locale, à l'exclusion des conifères. Les haies seront composées d'essences variées et préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques excluant les conifères.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE N

Cette zone est naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est localement exposée à des risques naturels d'inondation (aléa fort) identifiés aux documents graphiques par des trames spécifiques où toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 3.7 des dispositions générales.

Des dispositions propres à un classement NATURA 2000, ZNIEFF1 et 2, sont partiellement applicables à cette zone.

Elle comprend un secteur :

- Np où les constructions nouvelles sont autorisées
- Nt où les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration sont autorisées sous conditions.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions ou installations à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- la réhabilitation des ruines

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Les constructions ou installations constituant des équipements d'intérêt collectif sous réserves d'être liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux sous réserve d'une bonne insertion visuelle, dans leur environnement.
- les éoliennes, pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Np :

-L'aménagement de locaux sous réserves que la situation et l'importance des projets n'imposent pas à la commune par des travaux nouveaux, des coûts ou des frais de fonctionnement des services publics, sans proportion avec les projets et que les travaux à réaliser, soient acceptés par la commune (délai de réalisation, dans leur affectation du service, de la collectivité publique ou du concessionnaire).

-L'aménagement de constructions dans leur volume existant, sous réserves de ne pas en changer la destination,

-le changement de destination des bâtiments sous réserve d'être identifiés au document graphique du PLU, 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.

-L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :

* sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

* à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

* et dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes :

* sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

* à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

* sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,

* dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

-les constructions et installations sous conditions d'être directement liées et strictement nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.

-les constructions et installations sous conditions d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation de carrières, y compris classées, dans les secteurs identifiés par la trame spécifique des documents graphiques.

-Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers d'accompagnement (parcours de santé) et les aires de stationnement en extrémité de ces cheminements, sous réserve de ne pas être vecteur de dégradation de l'environnement

-Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore, sous réserves d'être sous forme d'abri de bois ne dépassant pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ne générant pas de surface de plancher, au total.

-les enclos d'animaux parqués, et les abris en bois de cette installation, sous conditions d'être limités à 20 m² d'emprise au sol et ouverts au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée.

En outre, dans le secteur Nt, sont autorisés l'aménagement et le changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier et de restauration, dans la limite du volume existant.

Dans le secteur Np, sont autorisés uniquement :

-L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :

* sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

* à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

* et dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes :

* sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

* à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

* sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,

* dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

-les infrastructures et installations techniques liées et nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et compatibles avec les risques d'inondation.

-l'extension d'un bâtiment existant par surélévation et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,

-l'aménagement des constructions existantes sous conditions de rester sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,

-les aménagements de terrain en plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à une activité de camping.

-les installations et travaux divers sous réserves d'être destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque.

-la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre autre qu'une inondation et à condition que les planchers utilisables soient situés au-dessus du niveau d'exposition aux risques.

-les carrières, dans les secteurs délimités sur le document graphique par une trame spécifique représentant **les exploitations de carrières** (article R.123-13 du Code de l'urbanisme), et leurs installations, y compris classées, nécessaires à leur exploitation, sous réserves de l'obtention de toutes les autorisations obligatoires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 – Accès et voirie

L'article R.111-5 du Code de l'urbanisme des dispositions générales reste applicable.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées en état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la parcelle. Cet accès doit être adapté à l'utilisation envisagée. Ses caractéristiques doivent satisfaire à la sécurité routière, à la défense contre l'incendie, à la protection civile.

Le long d'une route départementale, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. En cas de division de l'unité foncière, un seul accès sera autorisé pour l'ensemble des lots qui en sont issus. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voirie. Dans tous les cas, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voiries, l'accès se fera sur la voie au plus faible risque.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

-1- EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.

-2-ASSAINISSEMENT :

-2.1 : eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol, doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, s'il existe. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans le réseau des eaux pluviales est interdite. De même cette évacuation est proscrire dans les puits perdu, fossés, cours d'eau, ou réseaux d'eaux pluviales. Le déversement d'effluents, autres que les eaux ménagères, dans le réseau public d'assainissement, est soumis à autorisation préalable de la collectivité,

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de satisfaire aux prescriptions fixées par le législateur. Dans ce cas, les installations individuelles d'assainissement seront obligatoirement branchées au réseau public d'assainissement dès sa mise en service.

-2-2 : eaux pluviales :

Dès lors qu'un réseau collecteur d'eaux pluviales existe, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction doit y être raccordée et la totalité des eaux de toiture doit s'y déverser. A défaut de réseau collecteur, des aménagements devront permettre l'infiltration sur la propriété.

Tout aménagement à réaliser sur un terrain doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,

Le rejet d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdit.

Toute aire de stationnement de plus de **20 véhicules** groupés doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrages de régulation de débit des eaux pluviales.

-2.3 autres réseaux :

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour leur passage doivent être limités.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains (surface)

La forme des parcelles et la nature du sous-sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N2 doivent être implantées en recul au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf en secteur Np dans lequel ce recul est fixé à 4 m.

Toutefois, la réfection des constructions existantes et positionnées en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, sécurité) de ces constructions par rapport à la voie.

Si les règles édictées ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourrait être imposée.

Article N 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives des terrains

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 m ; minimum porté à 10 m pour les établissements soumis à déclaration ou à autorisation, admis à l'article N1. Cette disposition ne s'applique pas obligatoirement pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans l'intérêt général.

En secteur Np, les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 m.

Non réglementée pour les infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article N2, mesurées à partir du sol avant travaux, à l'égout du toit (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) ne doit pas excéder 4 m, sauf en secteur Np où cette hauteur est portée à 7 m à l'égout sans pouvoir dépasser 9 m au total. La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

Article N 11 - Aspect extérieur

La finalité de cet article est essentiellement de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, comme le prévoit l'**article R.111-21 du Code de l'urbanisme**. Ce dernier précise que : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. visé dans les dispositions générales demeure applicable.

Les dispositions édictées ci-dessous au §1, 2 et 3, pourront ne pas être imposées en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant éventuellement des énergies nouvelles et sous réserve d'une intégration particulièrement étudiée dans l'environnement naturel ou le paysage urbain.

-1-architecture et volumes :

Les constructions ne doivent pas, par leur aspect général, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte à la typologie de la région, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

Pour une bonne intégration au site, l'architecture sera conçue de façon simple. La construction, s'adaptera, en outre, à la topographie naturelle du terrain. Ces dispositions édictées ci-avant, pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les éléments architecturaux, témoins de leur époque, devront être conservés (portes anciennes, encadrements, cintre, arcature, enseigne ou décoration datée).

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

-2-toitures :

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toitures environnantes (formes, matériaux, couleurs) avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Les chiens-assis sont interdits. Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

-3-façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques et matériaux traditionnels et dans une teinte en harmonie avec l'environnement de la construction. Elles pourront aussi être laissées en pierres jointoyées si l'aspect de la façade le mérite. Les façades doivent être ordonnées en cohérence du style de la construction, les ouvertures à créer, auront des proportions harmonieuses.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits :

- L'emploi de matériaux réfléchissants
- Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur des façades sur voie.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, etc.).

Volets roulants : Ils seront totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, sans coffrage apparent à l'extérieur.

Antennes paraboliques :

Elles seront installées en toiture, en retrait des façades, sans saillie sur le domaine public.

Éléments techniques bioclimatiques de solaire actif (Panneaux solaires, capteurs solaires, thermiques, photovoltaïques) et de solaire passif (serres) seront intégrés à l'enveloppe des constructions évitant un effet visuel de superstructures ajoutées. Sur ce dernier point, il en sera de même pour l'implantation d'un équipement éolien d'usage domestique ou d'équipement de climatisation, en particulier, en façades des axes de circulation. Dans tous les cas, la présence de l'ensemble de ces équipements ne devra pas générer de nuisance sonore. Les équipements éoliens sur pylône ne devront pas dépasser une hauteur supérieure aux bâtis environnants créant un marquage individuel ou un effet de «signal».

Lorsque des bureaux ou commerces sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation sera soulignée par une modénature (élément de corniche). Les constructions affectées à des activités économiques peuvent, au droit de leur façade, recevoir une enseigne recevant les indications de la raison sociale et son sigle, et la mention de l'activité. Sa dimension ne pourra dépasser 1.50 m x 1.00 m.

-4-clôtures :

Elles devront, le long du domaine public, être positionnées à l'alignement du bâti existant, en limite séparative, et s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de réalisation sur une propriété d'une **installation économique ou classée** ou d'un dépôt en plein air ou couvert, la dite propriété devra être clôturée entièrement sur toutes les limites séparatives publiques ou privées et doublée d'une haie.

Pour le secteur de carrières désigné aux documents graphiques par une trame spécifique, le périmètre d'exploitation de la carrière devra, pour des raisons de sécurité, être ceint d'une clôture grillagée, à l'alignement et en limite séparative, d'une hauteur de 1.80 m. Cette clôture devra résister à l'affaissement. Ce périmètre sera clos, même en absence d'exploitation, s'il présente toujours un danger.

Article N 12 – Stationnement :

De manière générale, chaque propriétaire doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, induit par toute occupation ou utilisation du sol, y compris en période de travaux.

Article N 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige ou d'une masse boisée. Les constructions annexes doivent être accompagnées d'un traitement végétal (arbustes).