

VARS

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME



4 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision du POS	Arrêt du projet de PLU	Approbation
27 mars 2009	24 mai 2013	20 juin 2014

Vu pour être annexé le 20 juin 2014



Le Maire de VARS
Jean Marc de LUSTRAC

Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	15
ZONE UY	21
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
ZONE 1AU	26
ZONE 1AUY	32
ZONE 2AU	37
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
ZONE A.....	40
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	46
ZONE N	47
ANNEXE : NUANCIER DES COULEURS DE FAÇADES ET MENUISERIES	53

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de VARS.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.

B. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation. Ici la RN10 implique la prise en compte de ces dispositions sur le territoire communal, en dehors des « parties (déjà) urbanisées ».
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
- les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

C. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines *U*

- La zone UA : Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de la commune et disposant pour partie d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone, mixte, accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectifs. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre majoritairement continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain. Cette zone correspond également aux centres anciens des hameaux du *Portal, Beaubrenier, La Prade, Peusec*.
- La zone UB : Il s'agit de zones urbaines correspondant aux extensions urbaines du centre bourg qui se sont développées principalement sous forme pavillonnaire (*Les Plantes, Le Pied de la Meunière*) et disposant pour partie d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Il s'agit également des villages et zones résidentielles développées en dehors du centre-bourg dont le secteur de *Rouhénac, de Beaubrenier, La Prade, Le Portal, Le Ranzeuil*. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, d'artisanat et de bureaux, ainsi que des équipements d'intérêt collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre semi- continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

- La zone UY : Il s'agit de zones urbaines correspondant aux zones d'activités économiques existant aux abords du bourg et de la RN10.

Les zones à urbaniser **AU**

- La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, à court ou moyen terme : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et selon les principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.
- La zone 1AUY recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et selon les principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation.
- La zone 2AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision simplifiée du PLU dans l'attente de réseaux (*Porta*).

La zone agricole **A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Cette zone comprend :

- un secteur **Ah** reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées, sans toutefois créer de gêne pour l'activité agricole, les extensions et annexes des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces sans création de places de stationnements, d'équipements d'intérêt collectif.
- Un secteur **Astep** reconnaissant le site existant de la station d'épuration au lieu-dit les Lichoux, au sud du bourg.

La zone naturelle et forestière **N**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (source : PPRI approuvé).

Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques :

- un secteur **Nh**, de reconnaissance de secteurs urbanisés à vocations diverses dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise (extensions et annexes des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.)
- un secteur **Np**, destiné à la reconnaissance des milieux naturels d'enjeu environnemental, liés à la Charente. Ils accueillent de manière très ponctuelle quelques bâtis pour lesquels l'évolution est très limitée.
- un secteur **Ne**, de reconnaissance de secteurs d'équipements d'intérêt collectif.

B. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 8^{ème} code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

C. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

D. Pour les éléments (article L123-1-5 7ème alinéa) « **de paysage, les quartiers, ..., monuments,...** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2 - Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) **de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).**
- b) **de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421- 23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ; ...).**

3 – Permis de démolir

Article R*421-27 -

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R*421-28 - Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

4 – Article L.332-15 3°

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

(1) NOTA: L'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 a été abrogé par l'article 4 de l'ordonnance n° 2011-504 du 9 mai 2011.»

5 - Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

6 - Les demandes d'autorisation de défrichement

Elles sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre principalement le centre ancien du bourg et de différents hameaux de la commune. Cette situation se traduit par une forte densité des constructions, leur implantation étant généralement en ordre continu, en bordure des voies. Cette zone, mixte, accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectifs.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants doit permettre d'admettre immédiatement des constructions ou opérations.

Cette zone est pour partie concernée par le PPRI de la Charente, dont le règlement s'impose au présent règlement.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, d'exploitation forestière.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- c) les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets,
- d) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- a) L'extension et l'aménagement des bâtiments d'artisanat ou d'entrepôt existants dans la limite de 50 m² d'extension de surface de plancher.
- b) Les constructions ou extensions de bâtiments existants, à usage de bureaux ou de commerce, à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher.
- c) Concernant l'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement : ils ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichage (dans le cas de boisements) qu'en cas de situation de risque. Leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de tonalité des couleurs des façades, de la construction initiale.
- d) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques liés à une occupation autorisée dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. En outre, les installations devront être conçues de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement. En dernier recours, le raccordement au réseau pluvial, s'il existe, pourra être réalisé.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge une construction existante, édifiée en retrait de l'alignement, ce retrait peut être substitué à l'alignement de la voie.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme.
- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques)

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques, lorsqu'elles sont implantées dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. Lorsqu'une partie du bâtiment est en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de 15 mètres de profondeur de l'unité foncière depuis l'alignement de la voie, les constructions seront en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale édifiés sur un seul niveau peuvent être implantés en limite séparative. Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui sont situées dans une profondeur maximale de 15 mètres de l'alignement. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2. Prescriptions particulières

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

a) Façades

Les éléments suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- revêtements de type fibre-ciment non teintée dans la masse ;
- parpaings ou briques creuses, fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement, non revêtus d'un enduit.

Le nuancier des couleurs de façades est intégré en annexe du présent règlement.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

a) Menuiseries et huisseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Toitures

Pour les constructions qui sont terminées par des toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 35% et l'aspect des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou de type de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique choisi une toiture-terrasse,
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant non réalisée dans le cadre des présentes prescriptions.

c) Les bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels

que briques creuse, parpaing...est interdit.

Ils devront respecter également une unité d'aspect compatible avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain de la zone.

d) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Les limites sur voirie seront constituées :

- Soit d'un mur de 2 mètres maximum,
- Soit d'un mur et d'une grille dans la limite de 2 mètres maximum.

Les ouvrages grillagés, en limite séparative, devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

e) Eléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les façades, les ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées et devront être respectées par les travaux et aménagements sur ces éléments, dans une recherche d'uniformité des nuances et d'aspects.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les opérations de plus de 2 logements devront prévoir 1 place de stationnement par logement sur l'opération.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantation

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être végétalisés et entretenus en espaces verts, non imperméabilisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre pour quatre places.

2. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à des équipements publics.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine à dominante résidentielle correspondant aux extensions du centre-bourg et des hameaux de *Rouhénac, Beaubrenier, La Prade, Le Portal, Le Ranzeuil*. Il s'agit d'une zone urbaine moyennement dense, destinée aux constructions à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre semi continu ou discontinu, implantées majoritairement en recul par rapport à l'alignement des voies.

Cette zone est pour partie raccordée au réseau d'assainissement collectif (le bourg, Pied de la Meunière).

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, d'exploitation forestière, en dehors de celles conditionnées à l'article 2.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- c) Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets.
- d) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- a) L'extension et l'aménagement des bâtiments d'artisanat ou d'entrepôt existants dans la limite de 100 m² d'extension de surface de plancher.
- b) Les constructions à usage de bureaux ou de commerce, à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher.
- c) Concernant l'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement : ils ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) qu'en cas de situation de risque ou de sécurité. Leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
- d) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

2. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.
- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En dernier recours, le raccordement au réseau pluvial, s'il existe, pourra être réalisé.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 5 à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
2. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée antérieurement au présent document d'urbanisme.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
4. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriété. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de reconstruction, extension de bâtiments existants ou changement de destination, l'implantation à l'alignement du bâtiment existant est autorisée.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 70%.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée antérieurement au présent document d'urbanisme.
2. Lorsque la construction prolonge une construction existante édifiée antérieurement au présent document d'urbanisme.
3. Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE

PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2. Prescriptions particulières

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

a) Façades

Les éléments suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- revêtements de type fibre-ciment non teintée dans la masse ;
- parpaings ou briques creuses, fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement, non revêtus d'un enduit.

Le nuancier des couleurs de façades est intégré en annexe du présent règlement.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Menuiseries et huisseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

c) Toitures

Pour les constructions qui sont terminées par des toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 35% et l'aspect des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou de type de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique choisi une toiture-terrasse,
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant non réalisée dans le cadre des présentes prescriptions.

d) Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...est interdit.

Ils devront respecter également une unité d'aspect compatible avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain de la zone.

e) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Les limites sur voirie seront constituées :

- Soit d'un mur de 2 mètres maximum,
- Soit d'un mur et d'une grille dans la limite de 2 mètres maximum.

Les ouvrages grillagés, en limite séparative, devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

f) Eléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les façades, les ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées et devront être respectées par les travaux et aménagements sur ces éléments, dans une recherche d'uniformité des nuances et d'aspects.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. **Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
2. **Pour les constructions à usage d'activités** de commerce, bureau, artisanat, une place par 50 m² de surface de plancher de la construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées (plusieurs logements ou activités) doivent comprendre 20% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont la moitié est attribuée à des espaces verts (sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.

Pour les clôtures, les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

2. Espaces boisés classés

Ils sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

3. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à des équipements publics.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux zones d'activité située en entrée ou autour du bourg et en entrée de commune « est » aux abords de la RN10. Cette zone a une vocation d'activité artisanale, de bureaux, industrielle, d'entrepôts.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisation du sol suivantes sont interdites :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, en dehors des habitations existantes dans la zone à l'approbation du PLU, agricole, d'exploitation forestière, en dehors de celles conditionnées à l'article 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol destinés aux recherches minières ou géologiques et à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. Dans ce cas, le logement doit être intégré dans le volume du bâtiment d'activité auquel il est lié.
- les annexes, extensions des constructions à usage d'habitat existantes à l'approbation du PLU dans la zone.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité.

ARTICLE UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2. Voirie

La desserte doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés. En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules lourds.

ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En dernier recours, le raccordement au réseau pluvial, s'il existe, pourra être réalisé.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent document d'urbanisme.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois :

- les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une limite séparative si des impératifs techniques le justifient.
- Ceci ne concerne pas les extensions et aménagements des constructions existantes, établies dans des conditions antérieures au présent document d'urbanisme.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Elle peut être portée à 60 % lorsque la construction est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres.

Toutefois :

- Ceci ne concerne pas les extensions et aménagements des constructions établies dans des conditions antérieures au présent document d'urbanisme.
- Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

a) Constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les tonalités des couleurs de revêtements seront choisies dans les nuances de « gris », « bruns »... : l'annexe servira de base à ce choix.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant érigé antérieurement aux dispositions du présent règlement.

Les éléments suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- parement ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements de type fibrociment non peinte dans la masse.
- parpaings ou briques creuses, fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement, non revêtus d'un enduit.

b) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès aux voies.

Celles-ci devront en outre présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de : tôle ou matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, mesurés par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Toute installation technique de type containers, citerne à gaz..., poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts végétalisés.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places. Les façades des terrains aux abords de la RN10 devront être arborées de manière à créer une unité paysagère le long de la voie.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricoles, destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans ou en continuité du bourg.

Cette zone est concernée par le réseau d'assainissement collectif.

Les unités de la zone pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, d'exploitation forestière, en dehors de celles conditionnées à l'article 2.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- c) les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier de PLU) et d'être desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4.
- porter sur une surface qui équivaut a minima à 50% de la superficie du secteur concerné ou sur l'ensemble de ce site lorsque la surface « résiduelle » restante est inférieure à 50%. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

Par ailleurs sont autorisés :

- Les clôtures liées aux constructions sont autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires au fonctionnement des divers réseaux également.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations seront implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- voie départementale,
- voie communale,
- chemin rural,
- ou celle présentant le moins de risque pour la sécurité des usagers, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie privilégiée.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. L'implantation et la nature des clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité

Les passages aménagés sur fonds voisins d'une longueur supérieure à 20 mètres devront être empierrés.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations admises sur la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, les caractéristiques sont les suivantes, qu'accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation :

- les voies de desserte doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme, pour la voirie de desserte principale, intégrant un cheminement piéton et éventuellement du stationnement (à défaut de réalisation d'une poche de stationnement, en entrée d'opération par exemple). Les voiries de desserte « secondaires » lorsqu'elles existent, lorsque le schéma d'orientation le précise, pourront être de moindre largeur (6 à 7 mètres de plateforme).
- ces voies « principales » de desserte de la zone accueilleront un cheminement piéton faisant le lien avec les autres cheminements existants aux abords.
- les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur. En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, à l'opération ou à la parcelle. Les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU (pièce 3) serviront de principe de gestion des eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En dernier recours, le raccordement au réseau pluvial, s'il existe, pourra être réalisé.

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande de 5 à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
2. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée antérieurement au présent document d'urbanisme.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
4. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriété. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de reconstruction, extension de bâtiments existants ou changement de destination, l'implantation à l'alignement du bâtiment existant est autorisée.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée antérieurement au présent document d'urbanisme.
2. Lorsque la construction prolonge une construction existante édifiée antérieurement au présent document d'urbanisme.

3. Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2. Prescriptions particulières

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

a) Façades et éléments de façades : menuiseries et portes d'entrée

Les éléments suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- revêtements de type fibre-ciment non teintée dans la masse ;
- parpaings ou briques creuses, fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement, non revêtus d'un enduit.

Le nuancier des couleurs de façades est intégré en annexe du présent règlement.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Menuiseries et huisseries

Les menuiseries devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

c) Toitures

Pour les constructions qui sont terminées par des toitures en pente, la pente sera comprise entre 25 et 35% et l'aspect des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou de type de couverture autres que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique choisi une toiture-terrasse,
- lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant non réalisée dans le cadre des présentes prescriptions.

d) Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing... est interdit.

Ils devront respecter également une unité d'aspect compatible avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain de la zone.

e) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Les limites sur voirie seront constituées :

- Soit d'un mur de 2 mètres maximum,
- Soit d'un mur et d'une grille dans la limite de 2 mètres maximum.

Les ouvrages grillagés, en limite séparative, devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

f) Éléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7ème du code de l'Urbanisme

Les façades, les ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées et devront être respectées par les travaux et aménagements sur ces éléments, dans une recherche d'uniformité des nuances et d'aspects.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, et de desserte interne pour les opérations collectives, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

1. **Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
2. **Pour les constructions à usage d'activités** (commerce, bureau, artisanat), une place par 50 m² de surface de plancher de la construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantations

Les orientations d'aménagement et de programmation serviront de guide à ces aménagements.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées doivent comprendre 20% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont la moitié est attribuée à des espaces verts. Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

2. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, à l'exploitation économique ou pour des aménagements et équipements nécessaires à des équipements publics.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricoles, destinés à être ouverts à l'urbanisation à destination d'activités en entrée est du bourg.

Cette zone est concernée par le réseau d'assainissement collectif dans le bourg de Vars.

Les unités de la zone pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, agricole, d'exploitation forestière, en dehors de celles conditionnées à l'article 2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol destinés aux recherches minières ou géologiques et à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE 1AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- de répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier de PLU) et d'être desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4.
- les opérations portent sur une surface minimum de 2000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 2000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. Dans ce cas, le logement doit être intégré dans le volume du bâtiment d'activité auquel il est lié.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité.

ARTICLE 1AUY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations admises sur la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, les caractéristiques sont les suivantes, qu'accompagnent les orientations d'aménagement et de programmation :

- les voies de desserte doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme, pour la voirie de desserte principale, intégrant un cheminement piéton. Les voiries de desserte « secondaires » lorsqu'elles existent, lorsque le schéma d'orientation le précise, pourront être de moindre largeur (6 à 7 mètres de plateforme).

ARTICLE 1AUY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Assainissement

c) Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

d) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

En dernier recours, le raccordement au réseau pluvial, s'il existe, pourra être réalisé

3. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 1AUY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1AU 2 (orientations d'aménagement), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives de propriété. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de reconstruction, extension de bâtiments existants ou changement de destination, l'implantation à l'alignement du bâtiment existant est autorisée.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière et atteindre 60 % dans le cas d'un raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

a) Constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les tonalités des couleurs de revêtements de type bardage seront choisies dans les nuances de « gris », « bruns »... : l'annexe 1 servira de base à ce choix.

Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant érigé antérieurement aux dispositions du présent règlement.

Les éléments suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- parement ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements de type fibrociment non peinte dans la masse.
- parpaings ou briques creuses, fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement, non revêtus d'un enduit.

b) Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès aux voies.

Celles-ci devront en outre présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de : tôle ou matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, mesurés par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

Toute installation technique de type containers, citerne à gaz..., poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations

ARTICLE 1AUY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée.

ARTICLE 1AUY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les orientations d'aménagement et de programmation serviront de guide à ces aménagements.

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts arborés.

2. Espaces boisés classés

Ils sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

3. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places. Les façades des terrains aux abords de la RD11 devront être arborées de manière à créer une unité paysagère le long de la voie.

ARTICLE 1AUY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu ou non équipés. La réalisation du réseau d'assainissement est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, intégrant la réalisation des équipements nécessaires aux abords de la zone.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations et utilisations du sol non citées à l'article 2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de ne pas compromettre sa vocation d'urbanisation future, peuvent être admis :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments ;
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant ;
- Les équipements d'intérêt collectifs liés aux réseaux à créer ou renforcer pour l'urbanisation de la zone.

ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense de l'incendie.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Lorsque l'alignement n'est pas défini, cette distance est portée à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect et des matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune.

Elle englobe cependant un secteur « Ah » qui accueille des constructions existantes dans la zone et qui n'ont pas nécessairement de vocation agricole, qui peuvent bénéficier d'extensions ou aménagements mesurés.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'intérêt collectif et celles prévues sous conditions à l'article A 2.

En secteurs Ah et Astep, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes sont alors autorisées :

1. Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt collectif.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés dans les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article L123-3-1 du code de l'urbanisme) ;
4. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) qu'en cas de situation de risque. Leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de tonalité des couleurs des façades, de la construction initiale.
5. En secteur Ah sont de plus autorisés :
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes : les annexes et l'extension des bâtiments existants devront avoir une surface au sol réalisée en extension qui ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant,
 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., qu'il soit à vocation d'habitat, de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif. Le changement de destination à vocation de commerces ne devra pas générer de places de stationnement complémentaires sur ou aux abords de la zone.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de gêne par la circulation créée.
6. En secteur Astep sont seulement autorisés : l'extension, le changement de destination, les constructions et les aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, liés à la station d'épuration.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

2. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

4. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le cas de la RN10, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à 75 mètres de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif extensions de bâtiments existants...).

Dispositions applicables le long de la RN10 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...) »

2. Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

1. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50 mètres.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis :

- **en secteur Ah**, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 150 m².
- **en secteur Astep**, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, et 7 mètres **en secteurs Ah et Astep**.

Toutefois, elle n'est pas réglementée :

- dans le cas d'extension à une construction existante qui serait d'une hauteur différente issue de prescriptions antérieures au présent PLU. Dans ce cas, la hauteur des constructions à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.
- Pour les constructions à usage agricole de type silo ou d'intérêt collectif ou antennes, nécessités par des caractéristiques techniques particulières.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur de la dalle de construction sera de 20 cm au moins du niveau du sol naturel.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

a) Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements seront foncées de type « gris », « marrons », « verts »... et devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement.

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

En secteur Ah, les constructions devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement. Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Les toitures terrasses sont autorisées.

c) Éléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les façades et leurs ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées ou devront être respectés par les travaux et aménagements sur ces éléments.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'intégration paysagère des abords des constructions sera recherchée notamment par la conservation des alignements de haies ou arbres existants, plantation des aires non bâties dont les stationnements mais aussi des abords des bâtiments.

Espaces boisés classés

Ils sont soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non règlementé.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages. Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- un secteur **Nh**, de reconnaissance de secteurs urbanisés dispersés en milieu naturel et rural, où l'évolution des bâtiments existants est permise, à vocation d'habitat, de bureaux, d'artisanat, de commerces.
- un secteur **Ne**, destiné à la reconnaissance d'équipements collectifs.
- un secteur **Np** de reconnaissance de la zone naturelle et inondable de la vallée de la Charente et permettant la gestion du site.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (source : PPRI approuvé et relevé complémentaire « Modélisation Numérique Terrestre »), reportée à titre informatif sur le plan « 5 - règlement : pièce graphique » et intégré en pièce « Annexes » du PLU.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles nécessaires à l'exploitation agricole, forestière, aux équipements d'intérêt collectif et celles prévues à l'article N 2 avec conditions particulières.

De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Charente, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (cf : mairie et annexes du présent PLU).

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations des différents secteurs suivants.
2. La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre.
3. Les aménagements et occupations du sol nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
4. Les équipements d'intérêt collectif, notamment liés aux voies, réseaux divers, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée.
5. Les extensions de constructions agricoles, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée.
6. Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone et ses secteurs.
7. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
8. En secteur inondable (PPRI et relevé complémentaire MNT), reconnu par une trame sur le document graphique du règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être conforme avec le règlement du PPRI.

Sont de plus admis :

9. En secteur Nh

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif ainsi que les piscines sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- que les changements de destination soient à vocation de bureau, habitat, d'équipement d'intérêt collectif,
- que les extensions des bâtiments existants créés soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et plus spécifiquement dans la limite de 15% de la surface de plancher initiale pour les activités (commerce, industrie, artisanat, bureaux).

10. En secteur Ne

Les extensions, annexes et changement de destination d'équipement d'intérêt collectif sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- Qu'elles soient liées à l'activité ou à l'équipement présent dans le secteur,
- Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- Qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages, dont la zone inondable,
- Que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement.
- Que les extensions ou changement de destination soient dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale.

En secteur Np sont uniquement autorisés :

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre.
- Les aménagements et occupations du sol nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la biodiversité et aux fonctionnalités écologiques des espaces naturels.
- Les équipements d'intérêt collectif, notamment liés aux voies, réseaux divers, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée.
- En secteur inondable (PPRI et relevé complémentaire MNT), reconnu par une trame sur le document graphique du règlement, sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous condition d'être conforme avec le règlement.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

2. Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau.

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2. Eaux usées

Dispositions générales - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation sanitaire en vigueur.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le pétitionnaire devra réaliser les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Des dispositions devront être assurées pour limiter ou étaler dans le temps les apports pluviaux générés par les constructions et aménagements (eau de ruissellement des toitures...). L'évacuation de l'excédant doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

4. Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'axe des voies.

Dans le cas de la RN10, classée axe à grande circulation, les constructions devront être implantées à 75 mètres de l'axe conformément aux conditions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations (constructions agricoles, d'équipements d'intérêt collectif extensions de bâtiments existants...).

2. Dispositions applicables le long de la RN10 en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : extrait

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. (...) »

3. Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction à conserver, à étendre ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis dans les secteurs Nh, Ne et Np, dans lesquels l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière, dans la limite de 150 m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'épave du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'épave, toutefois, elle n'est pas réglementée dans le cas d'extension à une construction existante qui serait d'une hauteur différente issue de prescriptions antérieures au présent PLU.

Dans ce cas, la hauteur des constructions à l'épave du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau.

La hauteur de la dalle de construction sera de 20 cm au moins du niveau du sol naturel.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 du dit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

a) Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les tonalités des couleurs de revêtements seront foncées de type « gris », « marrons », « verts »...

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

En secteur Nh, les constructions devront respecter le nuancier des couleurs intégré en annexe du présent règlement. Toutefois, une réalisation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit d'une extension de bâtiment existant.

b) Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants. Les toitures terrasses sont autorisées.

c) Eléments de patrimoine identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'Urbanisme

Les façades et leurs ouvertures, les implantations des constructions ne seront pas modifiées ou devront être respectés par les travaux et aménagements sur ces éléments.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'intégration paysagère des abords des constructions sera recherchée notamment par la conservation des alignements de haies ou arbres existants, plantation des aires non bâties dont les stationnements.

Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5 7ème du code de l'Urbanisme

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

