

Atelier  inaiade

Règlement

Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du 26 janvier 2021

Table des matières

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	3
ARTICLE 2 : REGLES GENERALES	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 8	4
ARTICLE 5 : RAPPELS	5
ARTICLE 6 : RISQUE INONDATION - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	6
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	6
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	6
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	9
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	9
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	9
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	12
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	12
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	16
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	22
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	22
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	23
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	26
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	28
LEXIQUE	30

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L151-8, et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MIRMANDE, département de la Drôme (26).

Article 2 : Règles générales

Continuent de s'appliquer au territoire communale les règles suivantes du Règlement National de l'Urbanisme R111-2, R111-4, R111-20 à R111-28 et R111-31 à R111-51 reprises en annexe du présent règlement.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dénommées U1, U2 et U3

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont nommées A1, A1e et A2.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont nommées N1, N2, N2c et N2t

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. »

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du présent dossier.

2. Les éléments remarquables du paysage

Au titre de l'article L151-23 du code d'urbanisme, les éléments du paysage repérés au plan de zonage doivent être préservés. L'abattage ne sera autorisé que si l'arbre présente un danger pour la sécurité ou pour des raisons phytosanitaires avérées. Dans ces cas, il devra être remplacé par un arbre de la même essence.

3. Diversité commerciale

Au titre de l'article L151-16 du code d'urbanisme, les édifices repérés au plan de zonage devront rester à destination de commerce et d'activité de service.

Article 3 : Adaptations mineures

L'article L152-3 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1. peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Bâti existant :

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

Article 4 : Champ d'application des articles 1 à 8

Les articles 1 à 8 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définis par le dit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1.

Article 5 : Rappels

- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et suivants qui stipulent que « Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition » et sur les articles R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sur les éléments repérés aux plans de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU. Dans le cas d'éléments remarquables du paysage, si une coupe ou un abattage est autorisé, l'alignement d'arbre devra être maintenu et le sujet remplacé.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- L'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est pas applicable sur le territoire de MIRMANDE.
- Le présent règlement est délimité par un Site Patrimonial Remarquable. Ce dernier est une servitude d'utilité publique.

Article 6 : Risque inondation - Dispositions communes applicables à toutes les zones

La commune de Mirmande est parcourue par de nombreux écoulements susceptibles de générer un risque envers les personnes et les biens en cas de crue. Des phénomènes naturels anciens ou récents ont pu générer des dégâts importants.

Concernant les cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) :

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement visés ci-dessus:

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors des annexes liées à l'habitation dont la surface sera limitée à 20m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales.

Cette bande de sécurité pourra être réduite au vu des résultats d'une étude hydraulique qualifiant le risque d'inondation et le risque d'érosion de berges.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone U1 correspond au vieux village.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondations (cf. dispositions générales).

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1-1 DE LA ZONE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Les destinations et les sous-destinations non listées au sous-article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 DE LA ZONE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisés :

- Les habitations.
- Pour les annexes aux constructions à destination d'habitation :
 - Seules sont autorisées les piscines dont la teinte de fond est obligatoirement sombre.
- Les commerces et activité de service en dehors du commerce de gros et si ces derniers sont compatibles avec la proximité des habitations (nuisances sonores, olfactives...)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors des industries et des entrepôts.
- Seules sont autorisées les extensions très limitées (abri couvert, appentis...) dont les volumes et les hauteurs réduits garantissent l'identité du bâtiment existant.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 DE LA ZONE U1 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel : L'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est pas applicable sur le territoire de MIRMANDE.

- L'unité et la qualité architecturale seront systématiquement recherchées dans tout projet.
- L'unité architecturale de chaque construction doit être respectée, quelle que soit la division parcellaire.
- Les constructions doivent respecter les volumétries et le tissu urbain dans lesquels elles s'inscrivent. A défaut de référence sur des unités foncières contigües, elles ne peuvent pas excéder R+1+Combles. La hauteur maximale s'entend depuis le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction

- Le faitage sera parallèle à la voie publique. En cas d'implantation sur plusieurs voies publiques, le sens du faitage sera étudié afin de s'insérer au mieux dans l'environnement.
- La pente des toitures en tuiles doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les matériaux destinés à être enduits laissés apparents, les matériaux imitant les matériaux naturels, les matières plastiques, les matières réfléchissantes sont interdites.
- Les matériaux locaux et leur mise en œuvre traditionnelle sont privilégiés.

Clôtures :

- Les panneaux sont interdits.
- Les couvertines de béton préfabriqué en tête de mur sont interdites.

ARTICLE 3 DE LA ZONE U1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet d'aménagement ou de modification quel qu'il soit doit faire acte de la prise en compte de la topographie naturelle et de l'adaptation au terrain naturel.
- Les logiques d'implantation du tissu urbain, les volumes des constructions et leur hiérarchie (volume principal, secondaire, annexes ...), doivent être conservés afin de garantir la cohérence de l'ensemble urbain et son identité patrimoniale.

ARTICLE 4 DE LA ZONE U1 – AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.
- Dans les jardins d'agrément, les essences locales sont recommandées.
- Les haies seront forcément composées de plusieurs essences.

ARTICLE 5 DE LA ZONE U1 – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade ou en toiture sont proscrits.

ARTICLE 6 DE LA ZONE U1 – STATIONNEMENT

- Le stationnement n'est pas réglementé en U1.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 DE LA ZONE U1 – ACCES ET VOIRIES

1/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent tout en assurant la sécurité et la fluidité du trafic.

- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 DE LA ZONE U1 - RESEAUX

1/ Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

2/ Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3/ Eaux pluviales :

- Prioritairement, l'infiltration des eaux pluviales doit être gérée sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

4/ Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux hameaux dits "patrimoniaux".

Une partie de la zone est concernée par le risque inondations (cf. dispositions générales).

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1-1 DE LA ZONE U2 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Les destinations et les sous-destinations non listées au sous-article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 DE LA ZONE U2 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisés :

- Les habitations.
 - Pour les annexes aux constructions à destination d'habitation :
 - Seules sont autorisées les piscines dont la teinte de fond est obligatoirement sombre.
- Les commerces et activités de service en dehors du commerce de gros et des cinémas. Les constructions autorisées au présent alinéa, ne le sont qu'ils sont compatibles avec la proximité des habitations (nuisances sonores, olfactives...)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors des industries, des centres de congrès et d'exposition et des entrepôts.
- Seules sont autorisées les extensions très limitées (abri couvert, appentis...) dont les volumes et les hauteurs réduits garantissent l'identité du bâtiment existant.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 DE LA ZONE U2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel : L'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est pas applicable sur le territoire de MIRMANDE.

- L'unité et la qualité architecturale seront systématiquement recherchées dans tout projet.
- L'unité architecturale de chaque construction doit être respectée, quelle que soit la division parcellaire.
- Les constructions doivent respecter les volumétries et le tissu urbain dans lesquels elles s'inscrivent. A défaut de référence sur des unités foncières contiguës, elles ne peuvent pas excéder R+1+Combles. La hauteur maximale s'entend depuis le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction
- Le faitage sera parallèle à la voie publique. En cas d'implantation sur plusieurs voies publiques, le sens du faitage sera étudié afin de s'insérer au mieux dans l'environnement.
- La pente des toitures en tuiles doit être comprise entre 25% et 35%.

- Les matériaux destinés à être enduits laissés apparents, les matériaux imitant les matériaux naturels, les matières plastiques, les matières réfléchissantes sont interdites.
- Les matériaux locaux et leur mise en œuvre traditionnelle sont privilégiés.

Clôtures :

- Les panneaux sont interdits.
- Les couvertines de béton préfabriqué en tête de mur sont interdites.

ARTICLE 3 DE LA ZONE U2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet d'aménagement ou de modification quel qu'il soit doit faire acte de la prise en compte de la topographie naturelle et de l'adaptation au terrain naturel.
- Les logiques d'implantation du tissu urbain, les volumes des constructions et leur hiérarchie (volume principal, secondaire, annexes ...), doivent être conservés afin de garantir la cohérence de l'ensemble urbain et son identité patrimoniale.

ARTICLE 4 DE LA ZONE U2 – AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs
- Dans les jardins d'agrément, les essences locales sont recommandées.
- Les haies seront forcément composées de plusieurs essences.

ARTICLE 5 DE LA ZONE U2 – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade ou en toiture sont proscrits.

ARTICLE 6 DE LA ZONE U2 – STATIONNEMENT

- Le stationnement n'est pas réglementé en U2.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 DE LA ZONE U2 – ACCES ET VOIRIES

1/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent tout en assurant la sécurité et la fluidité du trafic.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.

- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 DE LA ZONE U2 - RESEAUX

1/ Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

2/ Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement prévoir un système d'épuration autonome avec avis de l'autorité compétente.

3/ Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit être gérée sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

4/ Réseaux secs

- Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

La zone U3 correspond aux autres secteurs urbains de la commune.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondations (cf. dispositions générales).

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1-1 DE LA ZONE U3 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Les destinations et les sous-destinations non listées au sous-article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 DE LA ZONE U3 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisés :

- Les habitations.
- Les commerces et activité de service en dehors du commerce de gros et des cinémas et si ces derniers sont compatibles avec la proximité des habitations (nuisances sonores, olfactives...)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire en dehors des industries, des centres de congrès et des entrepôts
- Sont également autorisées :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale* à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 DE LA ZONE U3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel : L'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est pas applicable sur le territoire de MIRMANDE.

- L'unité et la qualité architecturale seront systématiquement recherchées dans tout projet.
- L'unité architecturale de chaque construction doit être respectée, quelle que soit la division parcellaire.
- Les constructions doivent respecter les volumétries et le tissu urbain dans lesquels elles s'inscrivent. A défaut de référence sur des unités foncières contiguës, elles ne peuvent pas

excéder R+1+Combles. La hauteur maximale s'entend depuis le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction

- La pente des toitures en tuiles doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les matériaux destinés à être enduits laissés apparents, les matériaux imitant les matériaux naturels, les matières plastiques, les matières réfléchissantes sont interdites.
- Les matériaux locaux et leur mise en œuvre traditionnelle sont privilégiés.

Clôtures :

- Les clôtures sont soit :
 - des grilles ou de grillages pouvant être doublées de haies vives,
 - des murs maçonnés de pierre traditionnelle.
- Les panneaux sont interdits pour les clôtures donnant sur l'espace public.

ARTICLE 3 DE LA ZONE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Tout projet d'aménagement ou de modification quel qu'il soit doit faire acte de la prise en compte de la topographie naturelle et de l'adaptation au terrain naturel.
- Les logiques d'implantation du tissu urbain, les volumes des constructions et leur hiérarchie (volume principal, secondaire, annexes ...), doivent être conservés afin de garantir la cohérence de l'ensemble urbain et son identité patrimoniale.

ARTICLE 4 DE LA ZONE U3 – AMENAGEMENT DES ABORDS

- Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs
- Dans les jardins d'agrément, les essences locales sont recommandées.
- Les haies seront forcément composées de plusieurs essences.

ARTICLE 5 DE LA ZONE U3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade ou en toiture peuvent être autorisés notamment si elle est recouverte d'un enduit minéral.

ARTICLE 6 DE LA ZONE U3 – STATIONNEMENT

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- Les besoins en stationnement vélos seront assurés sur l'unité foncière.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (loi SRU du 13/12/2000 art 34).

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être prévu un minimum de deux places de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher. Au-delà de ces 80 m², au moins une place supplémentaire sera prévue par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de commerce et activités de services et pour les constructions à destination d'autres activités des secondaires ou tertiaires autorisées au présent règlement, il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus une place minimum par tranche entamée de 50 m² de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus.
- En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination devra être respecté.
- Lors de toute modification d'un bâtiment existant, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 DE LA ZONE U3 – ACCES ET VOIRIES

1/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent tout en assurant la sécurité et la fluidité du trafic.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès sur une route départementale devront faire l'objet d'un avis du gestionnaire.

2/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 DE LA ZONE U3 - RESEAUX

1/ Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un accès à l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

2/ Assainissement

- Dans les secteurs pourvus d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées
- Pour les autres secteurs, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement prévoir un système d'épuration autonome avec avis de l'autorité compétente.

3/ Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit être gérée sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

4/ Réseaux secs

- Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de paysage agricole.
Elle comprend un secteur A1 aux enjeux paysagers forts.
La zone A comprend un secteur A2 aux enjeux paysagers moins forts.

Une partie de la zone agricole est concernée par le risque inondations (cf. dispositions générales).

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

ARTICLE 1-1 DE LA ZONE A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Les destinations et les sous-destinations non listées au sous-article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 DE LA ZONE A – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Dispositions applicables aux secteurs A1

- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage en habitation est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à proximité immédiate de bâtiments agricoles qui doivent préexister.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments agricoles qui doivent préexister.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale* à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées en continuité du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (hors piscines), dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors

piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m² et doit être implantée à moins de 20m de la construction principale.

Dispositions applicables aux secteurs A2

Seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles qui sont classées.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments agricoles qui doivent préexister.
- Les constructions d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricoles n'excédant pas 250m² de surface totale dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être intégrées ou accolées aux constructions à destination agricole existantes ou édifiées en même temps, ou en être distantes de moins de 100 mètres. Cette distance maximale peut toutefois être augmentée dans le cas de contraintes techniques justifiées rendant impossible le respect de la règle.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale* à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage en habitation est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 DE LA ZONE A – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à la zone A et à l'ensemble de ses secteurs

Emprise au sol*

- Non réglementé hors mention en article 1

Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur absolue des constructions principales d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage.
- La hauteur des locaux accessoires/annexe des habitations est fixée à 5 mètres maximum au faitage.
- Les hauteurs des constructions agricoles est limitée à 12m hors tout.
- Pour les autres constructions principales, la hauteur maximum est de 5 mètres hors tout.

Cas particuliers

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les infrastructures et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Aspect des constructions

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garage, abris ...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâtis ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

ARTICLE 3 DE LA ZONE A – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONSDispositions applicables à la zone A et à l'ensemble de ses secteurs et sous-secteursImplantation des constructions par rapport à aux emprises publiques et à toutes voies

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- Tout ou partie des façades principales des constructions et installations principales doit être implantée au minimum :
 - à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ;

- à 20 mètres de l'emprise des routes départementales.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à l'une des voies, indépendamment de la situation de l'accès. Dans ce cas, la règle de recul par rapport aux limites séparatives s'appliquera aux autres voies.
- En cas d'extension de bâtiment existant qui ne respecte pas ces règles, l'extension sera dans le prolongement du bâtiment initial ou en retrait de celui-ci.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour toute construction principale et ses extensions, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas pour les extensions. Pour ces dernières, l'implantation devra être en cohérence avec le site et le bâti initial.

ARTICLE 4 DE LA ZONE A – AMENAGEMENT DES ABORDS

Dispositions applicables à la zone A, à ses secteurs A1 et A2

- Les projets devront comprendre un volet paysager afin de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments.
- Dans les jardins d'agrément, les essences locales sont recommandées.
- Les haies seront forcément composées de plusieurs essences.
- Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

ARTICLE 5 DE LA ZONE A – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à la zone A, à ses secteurs A1

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade sont proscrits. Pour ces bâtiments, les enduits isolants à base de chaux naturelle et de silice ou chanvre sont appropriés.

Dispositions applicables aux secteurs A2

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade peuvent être autorisés si la construction ne présente pas des qualités patrimoniales qui seraient détériorés ou cachés par ces dispositifs.

L'ITE est néanmoins proscrite sur les éléments en pierre, qu'elles soient ou non appareillés. Pour ces bâtiments, les enduits isolants à base de chaux naturelle et de silice ou chanvre sont appropriés.

ARTICLE 6 DE LA ZONE A – STATIONNEMENT

Dispositions applicables à la zone A, à ses secteurs A1 et A2

- Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 DE LA ZONE A – ACCES ET VOIRIES

Dispositions applicables à la zone A, à ses secteurs A1 et A2

1/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 DE LA ZONE A - RESEAUX

Dispositions applicables à la zone A, à ses secteurs A1 et A2

1/ Eau potable

- En présence d'un réseau public d'eau potable, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- En l'absence d'un réseau public d'eau potable, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit disposer d'une ressource en eau potable.

2/ Assainissement

- Dans les zones d'assainissement collectif et pour les constructions nécessitant un raccord à l'assainissement, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis si le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3/ Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit être gérée sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.
- Pour les secteurs pourvus de réseaux unitaires, L'excédent pourra être dirigé vers le réseau unitaire.

4/ Réseaux secs

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de paysage naturel.

Elle comprend un secteur N1 aux enjeux paysagers forts.

La zone N comprend un secteur N2 aux enjeux paysagers moins forts. Ce secteur comprend un sous-secteur N2t correspondant à des activités touristiques et un secteur N2c correspondant au camping.

Une partie de la zone naturelle est concernée par le risque inondations (cf. dispositions générales). Le site du camping (qui se situe en N2C) est concerné par les débordements du Tierceron. Les prescriptions de distances édictées à l'article 6 des dispositions générales – risques inondation, dispositions communes à toutes les zones s'appliquent. Le secteur N2t borde le Tierceron est potentiellement soumis à ses débordements. Les prescriptions de distances édictées à l'article 6 des dispositions générales – risques inondation, dispositions communes à toutes les zones s'appliquent.

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

ARTICLE 1-1 DE LA ZONE N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Les destinations et les sous-destinations non listées au sous-article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 DE LA ZONE N – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous-destinations ci-dessous sont autorisées hors zone inondables.

Dispositions applicables aux secteurs N1

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition ne pas porter une atteinte conséquente au milieu naturel
- Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale* à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées en continuité du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (hors piscines), dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m² et doit être implantée à moins de 20m de la construction principale.

Dispositions applicables aux secteurs N2

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition ne pas porter une atteinte conséquente au milieu naturel

- Les exploitations forestières.
- Sont également autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale* à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² (existant + extensions).
 - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².

Dispositions applicables aux sous-secteurs N2c,

Seuls sont autorisés, hors zones inondables :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions annexes liées à l'activité du camping telles que : bloc sanitaire, pool house ou un accueil sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

Dispositions applicables aux sous-secteurs N2t

Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les activités de service en lien avec les activités existantes où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 100m² de surface totale (surface de plancher et emprise au sol)

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2 DE LA ZONE N – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à la zone N et à l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs

Emprise au sol*

- Non réglementé hors mention en article 1

Hauteur des constructions

- La hauteur maximum des volumes principaux des constructions est mesurée au faitage et à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel projeté verticalement au sol. Le terrain naturel s'entend avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur absolue des constructions principales d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

- La hauteur des locaux accessoires/annexe des habitations est fixée à 5 mètres maximum au faitage.
- Pour les autres constructions principales, la hauteur maximum est de 5 mètres hors tout.

Cas particuliers

- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les infrastructures et équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-dessus ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Aspect des constructions

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garage, abris ...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
- Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

ARTICLE 3 DE LA ZONE N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à la zone N et à l'ensemble de ses secteurs et sous-secteurs

Implantation des constructions par rapport à aux emprises publiques et à toutes voies

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- Tout ou partie des façades principales des constructions et installations principales doit être implantée au minimum :
 - à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
 - à 20 mètres de l'emprise des routes départementales.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à l'une des voies, indépendamment de la situation de l'accès. Dans ce cas, la règle de recul par rapport aux limites séparatives s'appliquera aux autres voies.
- En cas d'extension de bâtiment existant qui ne respecte pas ces règles, l'extension sera dans le prolongement du bâtiment initial ou en retrait de celui-ci.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour toute construction principale et ses extensions, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Cas particuliers :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.

ARTICLE 4 DE LA ZONE N – AMENAGEMENT DES ABORDS

Dispositions applicables à la zone N, à ses secteurs N1 et N2 et ses sous-secteurs N2C et N2t

- Les projets devront comprendre un volet paysager.
- Dans les jardins d'agrément, les essences locales sont recommandées.
- Les haies seront forcément composées de plusieurs essences.
- Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

ARTICLE 5 DE LA ZONE N – PERFORMANCES ENERGETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables à la zone N et à ses secteurs N1

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade sont proscrits. Pour ces bâtiments, les enduits isolants à base de chaux naturelle et de silice ou chanvre sont appropriés.

Dispositions applicables aux secteurs N2 et aux sous-secteurs N2c et N2t

- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE), et tout dispositif d'amélioration du bilan énergétique d'un édifice existant par éléments rapportés en façade peuvent être autorisés si la construction ne présente pas des qualités patrimoniales qui seraient détériorés ou cachés par ces dispositifs. L'ITE est néanmoins proscrite sur les éléments en pierre, qu'elles soient ou non appareillés. Pour ces bâtiments, les enduits isolants à base de chaux naturelle et de silice ou chanvre sont appropriés.

ARTICLE 6 DE LA ZONE N – STATIONNEMENT

Dispositions applicables à la zone N, à ses secteurs N1 et N2 et ses sous-secteurs N2c et en dehors du sous-secteur N2t

- Non réglementé

Dispositions applicables aux sous-secteurs t N2t

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- Pour les autres constructions, il est exigé la création minimum d'une place par tranche entamée de 20 m² de surfaces de plancher. Des parkings à vélo devront être prévus.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUXARTICLE 7 DE LA ZONE N – ACCES ET VOIRIESDispositions applicables à la zone N, à ses secteurs N1 et N2 et ses sous-secteurs N2c et N2t1/ Accès

- Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès doivent permettre d'assurer le passage des moyens d'approche pour la lutte contre l'incendie des constructions desservies.
- Les accès automobiles doivent être adaptés à l'importance ou à la destination de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2/ Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 DE LA ZONE N - RESEAUXDispositions applicables à la zone N, à ses secteurs N1 et N2 et ses sous-secteurs N2c et N2t1/ Eau potable

- En présence d'un réseau public d'eau potable, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- En l'absence d'un réseau public d'eau potable, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit disposer d'une ressource en eau potable.

2/ Assainissement

- Dans les zones d'assainissement collectif et pour les constructions nécessitant un raccord à l'assainissement, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis si le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.
- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3/ Eaux pluviales

- L'infiltration des eaux pluviales doit être gérée sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

4/ Réseaux secs

- Les réseaux secs (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

ANNEXES

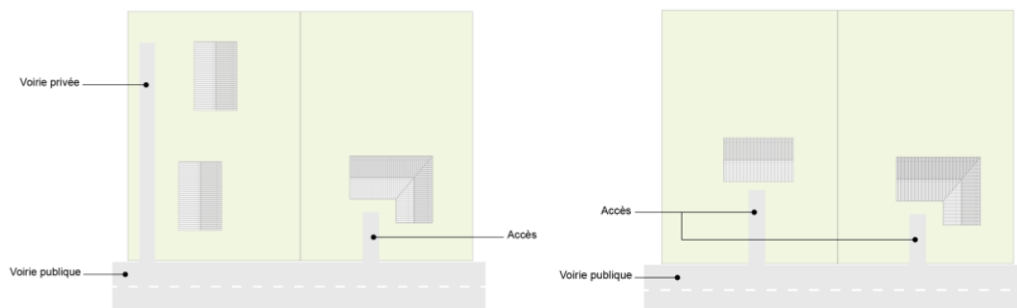
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le

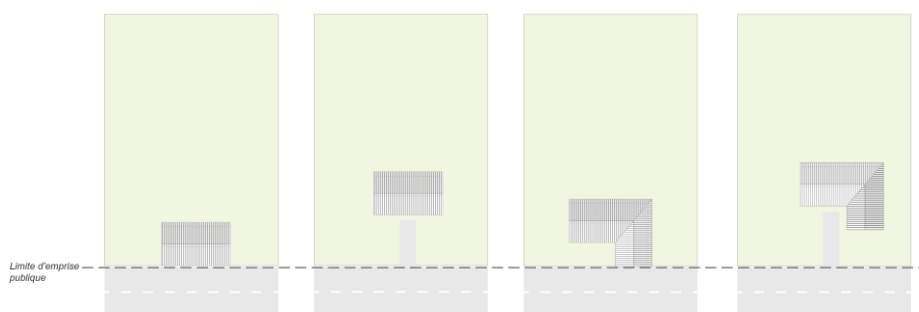
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
	<p>fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	<p>Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

LEXIQUE

- **Accès** : Par définition les accès permettent de desservir une construction principale.



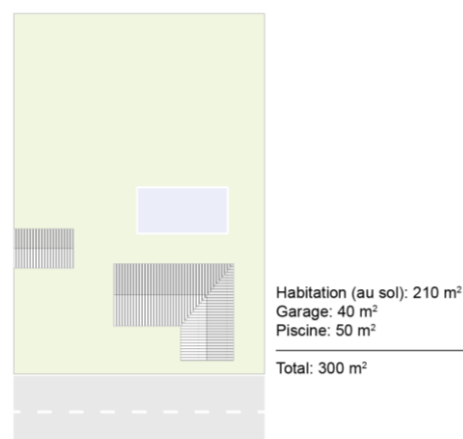
- **Acrotère** : muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité (voir illustration à : *faîtage*).
- **Alignement** : Détermination de la limite du domaine public des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.



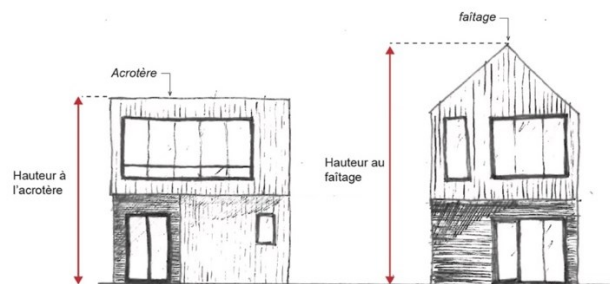
- **Annexe/local accessoire** : Sont considérées comme annexes ou locaux accessoires aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée.

- **Construction principale** : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de construction ou le bâtiment el plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

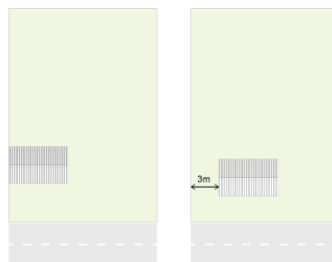
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux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



- **Exploitation agricole** : entité économique et technique d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement sur laquelle est pratiquée une activité agricole.
- **Extension** : Par définition une extension est accessible depuis la construction principale. Une annexe peut être soit accolée soit disjointe. Dans les deux cas, il n'est pas possible d'y accéder directement depuis l'intérieur de la construction principale.
- **Façade principale** : façade comportant l'entrée principale de la construction.
- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toitures, inclinés suivant des pentes opposées.



- **Limite séparative** : Limites autres que l'alignement d'une voie séparant une unité foncière de sa voisine. Elle peut être latérales ou en fond de parcelle.



- **Ouvrages à caractère techniques** : il s'agit des ouvrages souvent de faible emprise comme les compteurs et boîtiers de raccordement d'eau ou d'électricité, les boîtes aux lettres...
- **Réfection** : Action de remise en état, de réparation ou de remise à neuf.
- **Surface totale**: Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- **Stationnement** : le stationnement comprend les places de stationnement et l'aire de manœuvre.
- **Terrain naturel** : sol naturel existant à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liées à cette autorisation. Il s'agit du point le plus bas de la construction.
- **Toit terrasse** : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge ...) qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.
- **Unité foncière** : Ensemble de parcelle d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

- **Voiries** : Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions principales. Elle se composent de la plateforme (bande de roulement), des trottoirs et des accotements.

Atelier Sinaiade

Siège social: 12C rue Victor Hugo, 80440 BOVES
mail: contact@sinaiade.fr
Tél: 07.68.61.69.99

SIRET: 832 339 360 00014
APE: 7022Z

SARL au capital social de 1000 euros

