

COMMUNE DE CHARROUX (Allier)

Pièce 004

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U. de CHARROUX

REGLEMENT



DOSSIER D'APPROBATION Conseil Municipal du

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
25 mai 2007	28 septembre 2007	29 février 2008	18 MAI 2009

LE MAIRE,
Jacques GILIBERT

Bernard WAGON, urbaniste
Claire BLIN, Lucile BONNEFOY, assistantes d'étude



février 2009

COMMUNE DE CHARROUX

TABLE DES MATIERES

TITRES	PAGES
TITRE 1 : Dispositions générales	
Dispositions applicables aux zones urbaines Dispositions propres à la zone UA	
Dispositions applicables aux zones à urbaniser Dispositions propres à la zone 1AUy	
Dispositions applicables aux zones à urbaniser Dispositions propres à la zone 2AUy	
Dispositions applicables aux zones agricoles Dispositions propres à la zone A	
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières Dispositions propres à la zone N	
ANNEXES : Orientations d'aménagement de la zone AUy	

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

La loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 Décembre 2000 « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'art. L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales les règles concernant l'implantation des constructions (article L.123-1).

Conformément à l'article L.123-1, et le décret du 27/03/2001, le PLU doit nécessairement faire apparaître le découpage du territoire en zone, qui sont définies en quatre catégories :

- Les zones urbaines dénommées U, définies à l'article R.123-5 ;
- Les zones à urbaniser dénommées AU, définies à l'article R.123-6 ;
- Les zones agricoles dénommées A, définies à l'article R.123-7 ;
- Les zones naturelles dénommées N, définies à l'article R.123-8.

En l'application de l'art. R.123-9 du Code de l'urbanisme le document écrit du règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel en application de l'art. L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;
5. la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
6. l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. l'emprise au sol des constructions ;
10. la hauteur maximale des constructions ;
11. l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'art. R.123-11 ;
12. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. le coefficient d'occupation du sol défini par l'art. R.123-10 ;

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

1. Champ d'application territorial :

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Charroux

2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations :

B- Les servitudes d'utilité publiques décrites au document annexé au présent PLU.

3. Dispositions réglementaires spécifiques à la commune :

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.1. et R.123.32. du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés ou parcs à conserver (article L.130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les secteurs soumis à des risques d'inondations (indice i), conformément aux dispositions de l'article R.123.11, du code de l'urbanisme.
- Les secteurs soumis à des nuisances de bruit, où les constructions à usage d'habitation ou assimilé, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 Février 1983 et de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme.

4. Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne pourra être accordé, sauf adaptation mineure, que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec les dites règles.

5. Adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par un POS ou un PLU 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.

6. Patrimoine archéologique- Rappel réglementaire :

En application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne), conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

7. Article 38 II de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 Janvier 1992 :

Cet article impose que soient délimitées au PLU les zones visées à l'article L. 372.3 du code des communes. Les communes délimitent après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

8. Loi n°93-24 du 8 Janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages :

Cette loi modifie l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

« Les Plans locaux d'urbanisme doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution :

- Identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les articles 30 et 31 de la loi du 2 Février 1995 relatives au renforcement de la protection de l'environnement, instituent un inventaire départemental du patrimoine naturel et un rapport d'orientation qui intègrent notamment les paysages. Cet inventaire recense :

- *Les sites, paysages et milieux naturels définis en application de textes dont la liste est fixée par décret ;*
- *Les mesures de protection de l'environnement (...)*

« Un rapport d'orientation élaboré par l'Etat énonce les mesures prévues, dans le cadre de ses compétences, pour assurer la protection et la gestion des sites, paysages et milieux naturels (...) ».

Dans l'Allier, l'ouvrage de référence est : « Inventaire des paysages du département de l'Allier » de Juin 1995.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Les zones urbaines dites « zones U » sont définies à l'art. R.123-5, ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Il s'agit des zones urbaines de la cité historique affectées essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, équipements et activités qui en sont le complément normal.

Ces zones initialement concernées par les périmètres des monuments historiques ou de sites inscrits, sont intégrées dans le périmètre de la ZPPAUP.

Il est distingué un secteur UAa (centre historique de l'anneau circulaire) et un secteur UAb centre ancien du village et de son enceinte large.

Rappel :

- *Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,*

ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière, sauf les constructions autorisées sous condition à l'article Ua .2.
 - fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'entrepôt de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés
- les résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de sports ou loisirs motorisés

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes en référence à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction

ARTICLE Ua 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les installations classées, les installations artisanales, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'extension des bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux ni de stockage de produits dangereux.
- c. l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- d. La création de commerces et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à conteners); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.

ARTICLE Ua 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants et des contraintes liées à l'existence d'un patrimoine historique et architectural important. Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès su celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des routes départementales, la création ou la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) **Eau** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** :

a) **Eaux usées** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conforme à la réglementation en vigueur et évacué conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) **Eaux pluviales** : toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considéré, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la construction d'au moins 5 logements ou la création d'une surface étanche supérieure à 500 m² feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'événements pluviaux supérieur ou égal à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

3) **Electricité et téléphone** :

Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées devra être réalisé en souterrain. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

Écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales,

- La création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département

Le rejet des eaux des riverains des routes départementales:

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

L'implantation des constructions est imposée à l'alignement.

Des implantations en recul par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- Lorsque l'alignement est déjà occupé par un bâtiment, au moins au $\frac{1}{4}$ du linéaire,
- pour l'extension de construction existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie.
- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux) et que la nouvelle disposition justifie la création d'un nouvel espace public en parvis.
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait par rapport à l'alignement,
- lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées, dans ce cas le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposée.
- pour préserver un jardin ou un mur de clôture protégé.

- lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au plan à l'alignement, Dans ce cas l'implantation se fait au-delà de l'espace vert,
- lorsqu'un mur de clôture, à l'alignement, est porté protégé au plan l'implantation pourra se faire soit en interruption du mur soit en recul d'au moins 3,00 m de l'alignement,
- pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants,
- pour les constructions techniques des réseaux

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement.

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

En règle générale, les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives, au moins, sauf impossibilité technique (mauvais état de l'immeuble mitoyen, baie ou jours, végétation arborée, accès).

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au 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 m.

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

- Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder

- 11,00m au faîtage et 9,00 m à l'égout du toit en secteur UAa,
- 9,00m au faîtage et 6 m à l'égout du toit, en UAb,

avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...).

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau de construction pourront être autorisées

- lorsque la construction se trouve en continuité d'une construction de plus de 6,00m à l'égout et dans la limite de la hauteur de la construction générant la continuité.
- pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants dans la limite de hauteur de ceux-ci.

ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article R.123-11 du C. de l'U.)

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Ces zones étant inscrites dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions sont soumises au règlement de ce dit document et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il est exigé :

- par logement : 1 places de stationnement, en secteur UAa et 2 places de stationnement en UAb.
- par 100 m² de surfaces hors œuvre brute pour les commerces et bureaux : 1 places de stationnement, en secteur UAa et 2 places de stationnement en UAb.
- par 100 m² de surfaces hors œuvre brute pour les constructions à usage d'activités : 2 places de stationnement

Toutefois

- il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire pour la transformation de bâtiments existants et leur extension mesurée, à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% de la surface S.H.O.N du logement.
- Il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement lorsque la construction est implantée à l'alignement sur la voie et sur la totalité de la façade sur rue de la parcelle
- Il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE Ua 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les parties non bâties des unités foncières ne doivent pas être imperméabilisées et doivent être traitées en espaces verts, en jardin (en herbe, cultivé, arboré, en stabilisé en partie).

Les parties non bâties des parcelles doivent être maintenues en espace naturel non minéralisé ni imperméabilisé sur au moins 75% de leur surface.

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

ARTICLE Ua 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Caractère de la zone : zone pour l'accueil artisanal

En application de l'article R.123-6 , premier alinéa, les zones AU, à urbaniser, sont ouvertes à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappel :

- *Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,*

ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
 - d'habitation
 - fonction d'entrepôt
 - L'entrepôt de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - les carrières
 - les habitations légères de loisirs
 - La pratique du camping en dehors des terrains aménagés
 - les résidences mobiles de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les terrains de sports ou loisirs motorisés
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes en référence à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
 - les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- Dans les zones non aedificandi définies par la ZPPAUP toute construction est interdite afin de préserver les vues.

ARTICLE 1AUy 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a. les activités bruyantes, si ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- b. les installations classées, les installations artisanales, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- c. les bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir des animaux ni de stockage de produits dangereux.
- d. Un logement par installation à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment d'activité ou le jouxte.
- e. La création de commerces et de restaurants, sous réserve de disposer, sur la parcelle, de locaux ou d'espaces dédiés au stockage des ordures ménagères avant collecte (locaux poubelles à conteners); l'espace doit être dimensionné suivant l'importance des besoins engendrés par le projet.

ARTICLE 1AUy 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Le tracé de voirie porté au plan s'impose ; en cas de réalisation partielle, un espace de retournement sera réalisé à titre provisoire.

Les voies en impasse sont interdites.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès su celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 1AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 1) **Eau** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2) **Assainissement** :
 - a) **Eaux usées** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conforme à la réglementation en vigueur et évacué conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux

pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

- b) **Eaux pluviales** : toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la création d'une surface étanche supérieure à 500 m² feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'événements pluviaux supérieur ou égal à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

- 3) **Electricité et téléphone** : pour toute construction ou installation nouvelle, les câbles de raccordement doivent être installés en souterrain jusqu'au branchement aux lignes de transport en énergie électrique ; il en est de même pour les câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

ARTICLE 1AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

- La priorité sera donnée à l'alignement ou au prolongement des constructions existantes, dans le cas contraire la façade des constructions devra être située à au moins 3 m du domaine public. Dans ce cas, la limite avec le domaine public devra être matérialisée par une clôture bâtie.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque ni nuisance.

ARTICLE 1AUy 7 – L'IMPLANTATION 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 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 m.

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

- Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

ARTICLE 1AUy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder

- 9,00m au faîtage et 6,00 m à l'égout du toit, avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...).

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUy 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Ces zones étant inscrites dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions sont soumises au règlement de ce dit document et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 1AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions neuves, il est exigé :

- 2 places de stationnement par 100 m² de surfaces hors œuvre brute de construction, avec au minimum 2 places de stationnement par installation

ARTICLE 1AUy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

ARTICLE 1AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de règles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

Caractère de la zone : zone pour l'accueil artisanal

La zone 2AUy est destinée à l'urbanisation en prévision de l'accueil des activités artisanales et des équipements, en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement, la mise au point du règlement de P.L.U. adapté au projet d'ensemble et la desserte de la zone par les réseaux et l'assainissement collectif.

Rappel :

- Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,*
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,*

ARTICLE 2AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 2AUy 2 sont interdites :

- Dans les zones non aedificandi définies par la ZPPAUP toute construction est interdite afin de préserver les vues.

ARTICLE 2AUy 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations nécessaires aux équipements en réseaux, sous réserve que leur implantation ou emprises ne soient pas susceptible de ne pas rendre applicable un plan cohérent d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AUy 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une orientation d'aménagement fixe la position de la structure de desserte principale.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Le tracé de voirie porté au plan s'impose ; en cas de réalisation partielle, un espace de retournement sera réalisé à titre provisoire.

Les voies en impasse sont interdites.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 2AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 1) **Eau** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- 2) **Assainissement** :
 - **Eaux usées** : toute installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
 - **Eaux pluviales** : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considéré, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

ARTICLE 2AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

- La priorité sera donnée à l'alignement ou au prolongement des constructions existantes, dans le cas contraire la façade des constructions devra être située à au moins 3 m du domaine public. Dans ce cas, la limite avec le domaine public devra être matérialisée par une clôture bâtie.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque ni nuisance.

ARTICLE 2AUy 7 – L'IMPLANTATION 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 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 m.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 2AUy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder

- 9,00m au faitage et 6,00 m à l'égout du toit, avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...).

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AUy 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Ces zones étant inscrites dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions sont soumises au règlement de ce dit document et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 2AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 2AUy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

ARTICLE 2AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non équipés, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme). Les constructions et installations nécessaires au service public et intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Un secteur Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers est destiné aux exploitations sans création de bâtiments.

Rappel :

- *Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et aménagements non liés à l'exploitation agricole,
- Dans le secteur Ap, toute construction est interdite sauf les locaux techniques visant à l'exploitation de réseaux d'alimentation en eau potable, énergie, télécommunications et télédistribution, ainsi que la rénovation et la modification des bâtiments existants.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- En zone A, sauf en secteur Ap, les constructions de bâtiments liées et nécessaires à une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

En contrebas de routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants doivent se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil, le cas échéant.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins de largeur.
- Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Le long des routes départementales, la création ou la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 1) **Eau** : toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.
- 2) **Assainissement** :

Eaux usées

Lorsque les installations se situent à proximité des réseaux publics, elles doivent être raccordées au réseau ; en l'absence d'assainissement collectif, l'assainissement individuel doit se faire suivant les prescriptions du document de zonage d'assainissement en vigueur.

A l'occasion des travaux d'aménagement ou d'extension, les installations existantes doivent être mises aux normes.

L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traitée dans les fossés est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné et de respecter les dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Ecoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- o Le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales,

- o La création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département

Le rejet des eaux des riverains des routes départementales:

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

- 4) **Electricité et téléphone** : pour toute construction ou installation nouvelle, les câbles de raccordement doivent être installés en souterrain jusqu'au branchement aux lignes de transport en énergie électrique ; il en est de même pour les câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

- Les bâtiments nouveaux d'exploitation seront édifiés à 10 m au moins de l'alignement des voies départementale, et 5,00m m des voies communales.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance.

Le recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :

Les obstacles latéraux sont définis dans le guide technique édité par le Service d'Etudes Techniques des Routes et Autoroutes (SETRA), ils comprennent notamment les arbres, les poteaux, les maçonneries, les candélabres, certains supports de signalisation.

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7 m depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4 m dans le cas des routes existantes ou dans le cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grandes liaisons et liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

Pour la commune de Charroux les liaisons sont la RD35 (du centre bourg à l'intersection avec la RD42) et la RD42.

Par ailleurs une étude peut préciser les conditions de traitement des obstacles en fonction de la catégorie de voie concernée.

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

A moins qu'elle ne soit édifée sur la limite séparative toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 4m.

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

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contigües implantées sur une même propriété devront être distantes d'au moins 3 m.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à vocation d'habitat de l'exploitant ne pourra excéder 9,00 m au faîtage et 6,00 m à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règles particulières pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP les constructions sont soumises au règlement de ce dit document et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les autres cas :

1) Pour toutes constructions :

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc., est à proscrire.

2) Pour les constructions à usage agricole :

- La couverture des bâtiments de plus de 130 m² d'emprise au sol pourra être réalisée selon des procédés de couverture à pente faible, à condition que le matériau utilisé présente un aspect mat et une teinte brun rouge sombre. En dessous de 130 m² d'emprise au sol les toitures des constructions nouvelles seront obligatoirement réalisées à forte pente (au moins 35°).
- Les matériaux ou enduits blancs ou de couleur vive, le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Les bâtiments industriels artisanaux ou agricoles sont limités en impact paysager par une emprise de 12,00m par 40,00m. Toutefois une architecture d'assemblage de volumes peut être admise.

Un bardage de bois pourra être admis ou imposé en tout ou partie pour l'insertion au paysage.

Les parements métalliques sont prohibés.

La couverture en tuiles canal sur support ondulé pourra être admise pour les portées supérieures à 10,00m ou pour les bâtiments de plus de 5,00 m de hauteur.

Le stockage entre la construction et l'espace public est interdit.

La clôture doit être maçonnée, de 1,60 m de haut au minimum et enduite (ou en moellon de pierre).

3) Pour les autres constructions :

Sauf s'elles sont intégrées dans les bâtiments d'exploitation, les constructions non agricoles doivent être réalisées en harmonie avec les bâtiments agricoles (même prescriptions que ci-dessus ou sous forme de constructions à dominante d'aspect maçonné et couvertes de tuiles canal.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au sens de l'art. R.123-8. Sont inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipée 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.

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Des secteurs correspondant à des occupations spécifiques sont déterminés, pour leur implantation en continuité avec une zone agricole ou dans l'objectif de préserver une zone naturelle à usage mixte ; sont distingués les secteurs suivants :

- Un sous secteur Nh, qui correspond à des implantations d'habitations ponctuelles ou d'autres constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.
- Un sous secteur Ns qui est destiné à regrouper les moyens de production d'énergie (panneaux solaires, cellules photovoltaïques), de manière à éviter l'altération de l'architecture de la cité par des installations techniques éparses.
- Un sous-secteur Nt est destiné à l'accueil touristique pour les aires de stationnement occasionnelles et naturelles.
- Un secteur Nv (vergers) est destiné au maintien et au développement du secteur des vergers et jardins, au nord du bourg

Rappel :

- *Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les coupes et abatages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,*
- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,*

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Toute construction, installations ou aménagement non mentionnées à l'article N est interdite.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans les secteurs Nh :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction.
- La restauration, l'aménagement, la transformation dont le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (dans limite de 50% de l'emprise au sol existante) dont le clos et le couvert sont assurés ;
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques.

2) Dans le secteur Ns :

- Les installations techniques de production d'énergie ;
- Les constructions sanitaires et techniques liées à la maintenance

3) Dans le secteur Nt:

- Les installations sanitaires destinées au public;
- Les aires de stationnement naturelles sur sol stabilisé sans revêtement
- L'extension des installations existantes
-

4) Dans les secteur Nv

- Les cabanes de jardins, dans la limite d'une cabane pare parcelle et de 9m² d'emprise par cabane,
- L'extension des installations existantes

Dans tous les secteurs de la zone N,

- Les locaux techniques visant à l'exploitation de réseaux d'alimentation en eau potable, énergie, télécommunications et télédistribution, ainsi que la rénovation, la modification et l'agrandissement des bâtiments existants seront autorisés.
- Dans les zones non aedificandi définies par la ZPPAUP toute construction est interdite afin de préserver les vues.
- En contrebas de routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants doivent se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil, le cas échéant.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins de largeur.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

Le long des routes départementales, la création ou la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 1) **Eau** : toute installation ou construction nouvelle doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

- 2) **Assainissement** :

Eaux usées

Lorsque les installations se situent à proximité des réseaux publics, elles doivent être raccordées au réseau ; en l'absence d'assainissement collectif, l'assainissement individuel doit se faire suivant les prescriptions du document de zonage d'assainissement en vigueur.

A l'occasion des travaux d'aménagement ou d'extension, les installations existantes doivent être mises aux normes.

L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traités dans les fossés est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

Écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales,
- La création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département

Le rejet des eaux des riverains des routes départementales:

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

3) Electricité et téléphone : pour toute construction ou installation nouvelle, les câbles de raccordement doivent être installés en souterrain jusqu'au branchement aux lignes de transport en énergie électrique ; il en est de même pour les câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Pour les constructions autorisées, celles-ci seront édifiées à 6m au moins de l'alignement des voies, sauf dispositions particulières par secteurs ci-après.

Le recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :

Les obstacles latéraux sont définis dans le guide technique édité par le Service d'Etudes Techniques des Routes et Autoroutes (SETRA), ils

comprennent notamment les arbres, les poteaux, les maçonneries, les candélabres, certains supports de signalisation.

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7 m depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4 m dans le cas des routes existantes ou dans le cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grandes liaisons et liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

Pour la commune de Charroux les liaisons sont la RD35 (du centre bourg à l'intersection avec la RD42) et la RD42.

Par ailleurs une étude peut préciser les conditions de traitement des obstacles en fonction de la catégorie de voie concernée.

- En zone N : la règle générale ci-dessus s'applique,
- En secteur Nh : la règle générale ci-dessus s'applique, sauf pour l'extension de bâtiments existants pour les parties qui seraient déjà implantées à moins de 6,00m des voies, auquel cas le recul d'implantation de fait peut être prolongé,
- En secteurs Ns et Nt, la règle générale ci-dessus s'applique,
- En secteur Nv, l'implantation des constructions peut être réalisée à l'alignement dans le cas où la construction accompagne la restauration d'un mur de clôture en pierre à l'alignement sur la voie.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION 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 demi différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**, sauf disposition particulière ci-après.

- En zone N : la règle générale ci-dessus s'applique,
- En secteur Nh : la règle générale ci-dessus s'applique
- En secteurs Ns et Nt, l'implantation des constructions peut se faire en limite ou à 3,00m au minimum des limites,

En secteur Nv, l'implantation des constructions doit se faire en limite.

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

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à **3 m**.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone N : sans objet
 - En secteur Nh : l'emprise au sol des constructions est limitée à 25%
 - En secteurs Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,05
 - En secteurs Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,05 pour les bâtiments ; il n'est pas fixé d'emprise pour les installations techniques dont la hauteur n'excède pas 2,00m,
- En secteur Nv, l'emprise des cabanes est limitée à 9m² par parcelle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 1) **Hauteur relative** : lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
 - Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article N 6.
- 2) **Hauteur absolue** :
 - En zone N : la hauteur est limitée à 5,00 au faîtage pour les constructions destinées à couvrir des installations techniques,
 - En secteur Nh : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures et 3,5 mètres pour les annexes. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
 - En secteurs Ns et Nt, la hauteur est limitée
 - à 5,00 au faîtage pour les constructions destinées à couvrir des installations techniques,
 - à 3,00 m hors tout pour les installations de production d'énergie

En secteur Nv, la hauteur est limitée à 2,50 m au faîtage.

Dans le cas de la reconstruction après sinistre ou de l'extension des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP les constructions autorisées sont soumises au règlement de ce dit document et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les autres cas :

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que : carreaux de plâtre, agglomérés, etc., est à proscrire.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

- En zone N et en secteurs Nt et Nv: sans objet
- En secteur Nh : il est imposé deux places par logement dans le secteur lui-même.
- En secteurs Ns : les installations doivent prévoir les emplacements des véhicules nécessaires au personnel et à l'entretien dans le secteur Ns lui-même.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

La Z.P.P.A.U.P. s'applique (voir le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

