

SOMMAIRE

		Pages
TITRE I	Dispositions générales	2
TITRE II	Dispositions applicables aux zones urbaines	
	U1	14
	U2	20
TITRE III	Dispositions applicables aux zones	
	AU à urbaniser	26
	A agricole	32
	N naturelle et forestière	36
ANNEXE : liste des emplacements réservés	44

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Niozelles (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Rappel article R 111-1 du code de l'urbanisme : « Les dispositions du présent chapitre (règles générales de l'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

a - la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n°2003-710 du 1er août 2003,

b - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

c - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages",

d - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement",

e - la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne »,

f - la Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979, relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes,

g - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

h - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste annexée,

i - le Code de la Construction et de l'Habitation,

j – le Code de l'Environnement,

k - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

l - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements : articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf. annexes),

m - la prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêtés Préfectoraux n° 2007-1697 et 2004-570 (cf. annexes).

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

a- Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent Règlement, sont :

- la **zone U1**: à vocation d'habitat dense, de service et d'activités commerciales ou artisanales, en ordre continu et sur l'alignement des voies, correspondant au noyau urbain du village ;
- la **zone U2** : à faible densité d'habitat ;

b- Les **zones** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont :

- la **zone AU, à urbaniser**, qui concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- la **zone A, agricole**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- la **zone N, naturelle et forestière**, qui concerne les secteurs de la commune 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'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);
le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a - Lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Néanmoins, l'extension au sol d'une construction autorisée antérieurement, dont l'implantation existante n'est pas conforme aux dispositions des articles 6, 7 ou 8 du règlement de la zone concernée pourra être autorisée.

Cette disposition particulière se limitera impérativement à la partie de l'extension prévue dans le prolongement des façades existantes qui ne respecteraient pas les dispositions réglementaires des articles visés ci-avant.

Les autres façades de l'extension du bâtiment devront respecter les dispositions de ces articles.

b – La **restauration d'un bâtiment** dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :

- des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme,
- de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

A la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe l'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Par ailleurs, il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

b - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières, ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones naturelles où elles sont admises par le présent règlement (cf titre III, article 1), pourront être autorisées en application de la réglementation spécifique en vigueur relative aux carrières.

c - Fouilles archéologiques :

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex** (tél. 04.42.16.19.40) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003.

d - Risques sismiques :

La commune de Niozelles est située en zone de sismicité moyenne dans la nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français. En application des articles R 563-1 et suivants du code de l'environnement, les bâtiments, équipements et installations doivent être réalisés dans le respect des règles de construction parasismique en vigueur sur la commune.

e - Risques d'inondation torrentielle :

Dans les zones A et N, un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté afin d'y pouvoir circuler (entretien, protection des berges).

f - Eclairage extérieur :

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jours ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de Haute Provence.

g – Eaux pluviales :

Il est rappelé que certains types d'installations, ouvrages, travaux et activités sont soumis aux articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement pour ce qui concerne les risques potentiels d'augmentation du ruissellement et des rejets d'eau pluviales.

h – Fossés latéraux des routes départementales :

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1 - Les constructions et installations devront s'inspirer des "Recommandations Architecturales" annexées au présent dossier de plan local d'urbanisme.

2 - Sauf conditions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-après n'est pas applicable :

- aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage ;
- aux projets utilisant des dispositifs, procédés de construction et matériaux visés à l'alinéa 1 de l'article L 111-6-2 nouveau du code de l'urbanisme, conformément à ses dispositions, sous réserve du respect des prescriptions relatives à la bonne intégration du projet.

Rappel article L 111-6-2 du code de l'urbanisme, applicable à compter du 13 janvier 2011, créé par la loi portant engagement national pour l'environnement n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

a - Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais sont interdits. Les terrassements seront réduits au minimum et on cherchera à partir d'une analyse soignée du paysage à favoriser leur intégration au site et à l'environnement. Cette analyse devra être jointe à la demande d'autorisation, dans le cadre de la notice paysagère réalisée conformément aux articles R 431-8, R 431-10, R 441-3 et R 443-2 du code de l'urbanisme.

c - Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera de préférence une orientation des façades principales au Sud.

d – Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

e - Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal, éventuellement romanes à grand moule (c'est à dire reprenant les rythmes des tuiles rondes traditionnelles), de tons nuancés ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 27 et 33 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par la destination du bâtiment ou par l'architecture, et sauf indication contraire dans le règlement de la zone concernée, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toitures seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- * génoise,
- * corniche, pierre, plâtre,
- * débord de chevrons.

Si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent, les toitures-terrasses sont autorisées.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'aux proportions des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement un mètre de large.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leur dimension, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera généralement analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux seront interdits ainsi que les tyroliennes non frottées et l'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit.

L'enduit préconisé, à base de chaux naturelle aérienne ou hydraulique et de sable sera taloché fin, gratté ou frotassé. La teinte de finition devra s'harmoniser avec les façades voisines et sera obtenue soit par la nature des sables utilisés, soit par l'adjonction d'ocres et d'oxydes, soit par des badigeons de chaux aérienne.

D'autres matériaux peuvent être utilisés (béton de site, pierre, ...) dans un souci d'insertion dans le site.

En réhabilitation, les maçonneries en moellons devront être enduites. Seuls certains éléments en pierre seront laissés apparents lorsque leur structure l'autorise. Dans certains cas, à défaut d'un enduit totalement recouvrant, on pourra recourir à un jointoiement généreux de chaux aérienne, permettant une planéité de surface homogène et continue, dit "enduit à pierres vues".

Menuiseries

On privilégiera les menuiseries en bois. Elles seront de préférence peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

D'une manière générale, les menuiseries comporteront 3 ou 4 éléments vitrés par vantail (les petits carreaux étant prohibés).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; les volets seront à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Des encadrements de baies (pierre de taille, enduits, à nu ou en saillie, ...) de 20 cm environ peuvent mettre en valeur certaines ouvertures.

Les souches de cheminée devront être situées près des faîtes, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques, de section minimale 50 x 50 cm, en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits alumino-bitumineux apparents seront à éviter.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois, qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région. Ils seront peints.

Les ajouts de balcons sont prohibés.

Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Les structures métalliques formant tonnelles sont un aménagement traditionnel des façades de la région. Elles permettent souvent de traiter de façon agréable les façades orientées au Sud et doivent être accompagnées d'une végétation grimpante permettant d'assurer l'ombrage pendant la saison chaude et une transparence aux rayons du soleil durant l'hiver.

Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public.

f - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones :

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement, groupe d'habitations), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale jointe à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

Les clôtures et portails seront d'allure discrète, le portail étant proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

Recommandations et prescriptions applicables dans toutes les zones, **sauf la zone U1** dans laquelle seules les dispositions de l'article 11 du règlement de zone s'appliquent :

Les clôtures seront constituées de haies vives ou de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie notamment de type palissade (voir dessin dans la partie recommandations du dossier « annexes »), comportant ou non un mur bahut. Les dimensions du mur bahut ne dépasseront pas 0.50 m de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,20 m.

h – Aménagements, accompagnements

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble. Elles n'oblitéreront pas la lecture globale de la façade, conservant une proportion -surface enduite/surface vitrée-suffisante. Les enseignes ne dépasseront pas de plus d'un mètre le premier niveau des immeubles.

NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT**S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

SECTIONS	ARTICLES
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1. Occupations et utilisations du sol interdites.
	2. Occupations et utilisations du sol admises.
II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3. Accès et voirie.
	4. Desserte par les réseaux.
	5. Caractéristiques des terrains.
	6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
	7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
	8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
	9. Emprise au sol.
	10. Hauteur maximale des constructions.
	11. Aspect extérieur.
	12. Stationnement.
	13. Espaces libres et plantations.
III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14. Coefficient d'occupation du sol.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Caractère dominant de la zone :

La zone U1 est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies. Cette zone correspond au noyau urbain du village.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U1 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U1 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place;
- que la destination soit compatible avec l'habitat;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

f - La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans la zone, la démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE U1 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE U1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

ARTICLE U1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées :

a) Aux distances minimales suivantes par rapport à l'axe de la RD 4100 :

- pour les constructions à usage d'habitation : 35 mètres ;
- pour les autres constructions : 25 mètres.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

b) Sur l'alignement des autres voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies. Les reconstructions devront reconstituer les alignements préexistants.

ARTICLE U1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 0,50 mètre.

◆ Pour les autres constructions :

a - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

Les constructions ou reconstructions ne doivent pas créer de discontinuité nouvelle dans les alignements de façades en bordure des voies.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires : mur, annexe, cellier, garage, etc.....

b - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

L'implantation devra être établie comme suit :

- soit sur la limite ;
- soit à une distance minimum de 2 mètres.

◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE U1 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

ARTICLE U1 9: Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE U1 10: Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder à l'égout du toit, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...) exclues : 10 mètres. En cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U1 11: Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées comme suit :

Clôtures : Pour conserver la continuité architecturale de la rue et préserver l'intimité, les clôtures seront constituées de murs en maçonnerie pleine de même type et de même finition que le reste de la construction, mais elles ne doivent pas être de nature à nuire aux perspectives depuis les espaces publics. Leur hauteur sera modulable selon l'environnement. Dans certains cas, des grilles sur mur sont possibles.

ARTICLE U1 12: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des bâtiments.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations

Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

Deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus.

Pour tous les autres usages :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou réglementaire d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles sont strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1 13: Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 mètres carrés d'espaces verts pour 100 mètres carrés de plancher hors œuvre).

2 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

3 - Les tonnelles métalliques, ouvrages d'accompagnement caractéristiques de la région, seront les supports de végétation grimpante.

4 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14: Coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 3, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Aucun dépassement ne sera admis.

ZONE U2

Caractère dominant de la zone :

La zone U2 est une zone d'extension, équipée, de faible densité, à vocation d'habitat, caractérisée par des logements individuels.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles U2 1 à U2 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a - le changement de destination ou d'affectation de toute construction à usage commercial, ou vacante dont l'usage précédent était commercial, sauf dans le cas où la nouvelle destination ou la nouvelle affectation concernerait un usage de bureau ou service ;

b - la création d'établissements industriels ou agricoles ;

c - les installations classées soumises à autorisation et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;

d - la création de terrains de camping ainsi que le stationnement des caravanes de plus de trois mois par an tel que visé à l'article R 421-3-d du code de l'urbanisme ;

e - les dépôts de véhicules et à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation, les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme ;

f - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U2 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions, y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

d - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place;
- que la destination soit compatible avec l'habitat;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques.

f - La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE U2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE U2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

ARTICLE U2 9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE U2 10 : Hauteur maximale des constructions

Si l'immeuble comporte plusieurs niveaux directement accessibles, la hauteur sera mesurée par rapport au sol naturel le plus élevé.

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage.

Les bâtiments annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) ne devront pas dépasser 4 m à l'égout des toitures et 6 m au faîtage.

L'ensemble de ces règles n'est pas applicable aux bâtiments anciens faisant l'objet de restauration, réhabilitation ou reconstruction ; dans ce cas, le volume ancien pourra être conservé.

ARTICLE U2 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

ARTICLE U2 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des bâtiments.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<u>Habitations</u>	Une place de stationnement par logement de moins de 50 m ² de surface de plancher. Deux places de stationnement par logement de 50 m ² de surface de plancher et plus.
--------------------	---

Pour tous les autres usages : Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou réglementaire d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles sont strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U2 13 : Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 mètres carrés d'espaces verts pour 100 mètres carrés de plancher hors œuvre).

2 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

3 - Les tonnelles métalliques, ouvrages d'accompagnement caractéristiques de la région, seront les supports de végétation grimpante.

4 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 14 : Coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

Aucun dépassement ne sera admis.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES :

- A URBANISER (AU),**
- AGRICOLE (A),**
- NATURELLE ET FORESTIERE (N).**

ZONE AU

Caractère dominant de la zone :

La zone AU constitue une réserve pour une extension mesurée du village à moyen ou long terme.

Elle comprend un secteur **AUa**, divisé en deux sous secteurs AUa1 et AUa2, à vocation d'habitat, situé à l'Est du château, au quartier du Carlet.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles AU1 à AU14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création d'installations classées soumises à autorisation, sauf celles indispensables au bon fonctionnement des bâtiments et activités admis dans la zone, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les dépôts de véhicules ;
- les campings et les caravanes, et le stationnement isolé des caravanes ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,

soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, **sous réserve de la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur, et du respect des conditions suivantes :**

- les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions devront avoir été préalablement réalisés ; à défaut, la commune devra être en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés ;

b - l'aménagement et l'extension des constructions ou installations existantes dans la mesure où la destination est conforme à la vocation de la zone, et dans le respect de l'article 5 du titre I du présent règlement ;

c - les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées par le présent article AU 2 et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Rappel : dans l'ensemble du secteur **AUa**, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ **Dans le secteur AUa1 :**

- a) pour la RD 4100 : 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
25 m de l'axe pour toutes les autres constructions.
- b) pour les autres voies : soit à l'alignement,
soit à 5 m de l'axe pour toutes les constructions.

◆ **Dans le secteur AUa2** tant qu'il sera considéré comme étant situé en dehors d'un espace urbanisé de la commune en référence à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

a) pour la RD 4100 : 75 m de l'axe pour toutes les constructions.

b) pour les autres voies : 5 m de l'axe pour toutes les constructions.

◆ **Dans le secteur AUa2** dès qu'il sera considéré comme étant situé dans un espace urbanisé au regard de l'urbanisation du secteur AUa1 :

a) pour la RD 4100 : 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
25 m de l'axe pour toutes les autres constructions.

b) pour les autres voies : 5 m de l'axe pour toutes les constructions.

◆ **Dans l'ensemble du secteur AUa**, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées. Seule l'implantation des piscines et des locaux liés à leur fonctionnement et à leur utilisation n'est pas réglementée.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Non réglementée

Rappel : dans l'ensemble du secteur AUa, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Si l'immeuble comporte plusieurs niveaux directement accessibles, la hauteur sera mesurée par rapport au sol naturel le plus élevé.

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage.

Les bâtiments annexes (garages, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) ne devront pas dépasser 4 m à l'égout des toitures et 6 m au faîtage.

L'ensemble de ces règles n'est pas applicable aux bâtiments anciens faisant l'objet de restauration, réhabilitation ou reconstruction ; dans ce cas, le volume ancien pourra être conservé.

Rappel : dans l'ensemble du secteur AUa, les projets devront être compatibles avec les niveaux et hauteurs mentionnés dans les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement.

Rappel : dans l'ensemble du secteur AUa, les projets devront être compatibles les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).

ARTICLE AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des bâtiments.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carrés.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<u>Habitations</u>	Une place de stationnement par logement de moins de 50 m ² de surface de plancher. Deux places de stationnement par logement de 50 m ² de surface de plancher et plus.
--------------------	---

<u>Pour tous les autres usages :</u>	Une place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher.
--------------------------------------	---

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale, technique ou réglementaire d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles sont strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation dont le montant est fixé par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue, conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 mètres carrés d'espaces verts pour 100 mètres carrés de plancher hors œuvre).

2 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

3 - Les tonnelles métalliques, ouvrages d'accompagnement caractéristiques de la région, seront les supports de végétation grimpante.

4 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

Rappel : dans l'ensemble du secteur AUa, les projets devront être compatibles avec les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Rappel : dans l'ensemble du secteur AUa, les projets devront être compatibles avec les densités minimales et maximales mentionnées dans les schémas d'orientations d'aménagement (document graphique et annexe 1).



ZONE A

Caractère dominant de la zone :

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Aa** de protection paysagère situé au Nord-Ouest du village, dans lequel aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles A1 à A14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans le secteur **Aa**, seule est admise la réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans le reste de la zone **A**, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

◆ Création d'occupations nouvelles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

Les constructions et installations nouvelles devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites. Celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

◆ Les constructions annexes des habitations (piscines, garages, ...).

◆ Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone ;

◆ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires, excepté dans le secteur **Aa** ;

◆ Les ouvrages techniques d'intérêt public, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages, excepté dans le secteur **Aa**.

◆ La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit. En particulier, tout accès individuel direct à des constructions ou installations nouvelles à partir de la RD 4100 est interdit s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les extensions admises à l'article A 2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée). Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

c - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- a) pour la RD 4100 :
35 m de l'axe pour les bâtiments d'exploitation agricole,
75 m de l'axe pour les autres constructions ;
- b) pour les autres voies :
6 m de l'axe pour toutes les constructions.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages. En cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

Constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

ARTICLE A 12 : Stationnement

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

ARTICLE A 13 : Espaces libres, plantations

Non réglementés

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

ZONE N

Caractère dominant de la zone :

C'est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend plusieurs sous secteurs spécifiques :

- **Ng** : pour l'aménagement d'un golf ;
- **No** : naturel et rural autorisant l'aménagement des constructions existantes ;
- **Nt** : à vocation d'activités touristiques ;
- **Nv** : de valeur biologique majeure.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des sols agricoles et forestiers et de la qualité des sites, milieux naturels et paysages, et sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune :

a – Dans l'ensemble de la zone N, y compris le secteur No, excepté dans les secteurs Ng, Nt et Nv :

◆ Constructions et installations :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

L'implantation de toute construction ou installation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

◆ **Constructions existantes :**

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- 1) les bâtiments concernés devront avoir été régulièrement édifiés (référence à la notion visée à l'article L 111-3-1^{er} alinéa du code de l'urbanisme) ;
- 2) ils devront comporter une partie habitation pré existante ;
- 3) pas d'augmentation du nombre de logements ;
- 4) sous réserve du respect des conditions énoncées au 1), 2) et 3) ci-avant, la totalité des volumes existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ; si une extension est prévue, elle devra impérativement ne constituer qu'une seule construction avec le bâtiment existant et être réalisée en cohérence avec l'architecture de ce dernier, et des bâtiments avoisinants éventuels, sans que la construction dépasse 200 m² de surface de plancher totale et définitive après travaux ; l'extension pourra être réalisée par extension au sol ou surélévation sous réserve des dispositions de l'article N 10 ;
- 5) l'opération devra être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne devra donner lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

◆ **Les constructions annexes des habitations** (piscines, garages, ...).

◆ **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme ;

◆ Les aires de stationnement ouvertes au public ;

◆ Les ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif, notamment ceux destinés à la défense contre l'incendie, ou ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans les secteurs Nt ;

◆ La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

b - Dans le secteur Nt1, dans les limites de capacité d'accueil et de densité fixées par l'article N 14, les constructions ou installations destinées aux activités touristiques, sportives ou de loisirs liées et nécessaires à l'exploitation du terrain de camping, y compris les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations.

L'implantation des constructions et installations devra respecter le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et l'opération devra être compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et ne devra pas engendrer d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

c - Dans le secteur Nt2, dans les limites de capacité d'accueil et de densité fixées par l'article N 14, la création d'un complexe touristique comprenant :

- une structure d'hébergement hôtelier avec restauration : réhabilitation et extension d'un ancien corps de ferme, et construction de bâtiments nouveaux sous réserve d'une cohérence obligatoire entre les différentes constructions ;
- des équipements de détente et loisirs : piscines, terrains de jeux, espace bien-être, parcours santé, ... ;
- le logement des gestionnaires et gardiens des installations ;
- un terrain de golf aménagé dans la zone Ng.

L'implantation des constructions et installations devra respecter le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et l'opération devra être compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et ne devra pas engendrer d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

d - Dans le secteur Ng, l'aménagement d'un terrain de golf ainsi que l'aménagement d'un accès et d'une aire de stationnement, liés et complémentaires aux constructions, installations et activités de la zone Nt2 ; aucune construction n'est autorisée dans le secteur Ng.

Les aménagements devront respecter le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et l'opération devra être compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et ne devra pas engendrer d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

e - Dans les secteurs Nt3, Nt5 et Nt6, dans les limites de capacité d'accueil et de densité fixées par l'article N 14, les constructions et installations destinées à l'hébergement et à l'accueil touristique, y compris tous équipements sportifs ou de loisirs, ainsi que les logements des gestionnaires et gardiens des installations.

L'implantation des constructions et installations devra respecter le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et l'opération devra être compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et ne devra pas engendrer d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

f - Dans le secteur Nt4, seule la création d'équipements et installations liés et complémentaires à l'activité existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU est autorisée, sans extension possible de la capacité d'hébergement.

L'implantation des équipements et installations devra respecter le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et l'opération devra être compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et ne devra pas engendrer d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

f - Dans le secteur Nv, les équipements et installations d'intérêt public ou collectif, destinés à la mise en valeur du milieu naturel et à l'accueil du public.

L'implantation des équipements et installations devra respecter le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et l'opération devra être compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et ne devra pas engendrer d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit. En particulier, tout accès individuel direct à des constructions ou installations nouvelles à partir de la RD 4100 est interdit s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les extensions admises à l'article N 2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

Dans **l'ensemble de la zone N**, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée). Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

Toutes les constructions nécessitant une alimentation en eau potable autorisées **dans les secteurs Nt** devront être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par un dispositif de distribution de caractéristiques suffisantes.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, etc..) exclues, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. En cas de restauration, réhabilitation ou reconstruction, le volume ancien pourra être conservé.

Dans le secteur Nt2, la hauteur des constructions nouvelles, parties techniques (cheminées, antennes, etc..) exclues, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. L'aménagement de l'ancien corps de ferme est autorisé dans la limite d'une hauteur maximale de 8,20 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors-œuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

Constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

Dans le secteur Nt1 : les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs devront être installées dans l'enceinte du terrain de camping sans co-visibilité avec la RD 4100 ; leur insertion sera assurée par une implantation en milieu boisé ; tout exhaussement ou affouillement de plus de 0,80 m de hauteur est interdit.

Dans les secteurs Nt2 à Nt6, les constructions et installations seront implantées de manière à assurer une cohérence optimale entre elles et avec les bâtiments d'origine.

ARTICLE N 12 : Stationnement

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

Dans les secteurs Nt, des aires de stationnement devront être réalisées pour pouvoir satisfaire aux besoins des activités et des équipements prévus.

ARTICLE N 13 : Espaces libres, plantations

Non réglementés

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol

◆ Conformément aux dispositions de l'article R 123-8-3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, la capacité d'accueil des secteurs Nt est limitée comme suit :

a – Secteur Nt1

La capacité maximale du camping est fixée à 450 personnes.

b – Secteur Nt2

La capacité d'accueil maximale du secteur est fixée à 55 lits*.

c – Secteur Nt3

La capacité d'accueil maximale du secteur est fixée à 50 lits*.

d – Secteur Nt4

La capacité d'accueil de 280 lits existante à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ne pourra pas être étendue. Aucune création de surface de plancher n'est autorisée, hormis pour des contraintes de règles d'hygiène, d'accessibilité ou de sécurité.

e – Secteur Nt5

La capacité d'accueil maximale du secteur est fixée à 80 lits*.

f – Secteur Nt6

La capacité d'accueil maximale du secteur est fixée à 50 lits*.

* **Dans les secteurs Nt2, Nt3, Nt5 et Nt6**, pour le calcul de la surface de plancher correspondante, on appliquera la règle suivante : 1 lit = 31 m².

◆ Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.



Annexe

Liste des emplacements réservés

CODE	DESIGNATION DES OPERATIONS	SURFACES approximatives (m ²)	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	Zone PLU
1	Création d'un chemin de liaison entre les voies communales n°4 et n°6 pour désenclaver le village de Niozelles	2600	Commune	N-Na
2	Aménagement de la voie communale de Pierrerue	2250	Commune	A
3	Aménagement de carrefour et élargissement de la voie communale n°3 dite des Bons Enfants	9550	Commune	A
4	Création d'un nouveau cimetière	5800	Commune	Na
5	Création d'un espace vert de mise en valeur de la Vieille Tour	23050	Commune	N
6	Agrandissement de la place du village contre l'ancienne mairie	28	Commune	U1
7	Agrandissement de la place du village	166	Commune	U1
8	Création d'une aire de stationnement au cœur du village	300	Commune	U1
/	<i>Pas d'opération n°9</i>	/	/	/
10	Extension du réservoir d'eau potable et accès	2015	Commune	N
11	Aménagement du chemin d'accès à la future station d'épuration	3516	Commune	A-AUa1
12	Création d'une aire de stationnement à l'entrée du village à proximité de l'école	594	Commune	U1
13	Réalisation d'une nouvelle station d'épuration	15832	Commune	A
14	Aménagement d'une voie rurale de desserte dans la zone AUa2	3442	Commune	AUa1 AUa2
15	Aménagement d'une voie urbaine de liaison au village dans la zone AU1	1120	Commune	Aua1
16	Aménagement d'un chemin piétonnier de liaison entre la place du village et le pont passerelle communal	151	Commune	AUa1
17	Aménagement d'un espace vert au cœur du village	2426	Commune	U2
18	Aménagement d'une voie semi urbaine de desserte de quartier : liaison entre les ER n°14 et 15	979	Commune	AUa1 AUa2

Suite page suivante

Liste des emplacements réservés : suite

CODE	DESIGNATION DES OPERATIONS	SURFACES approximatives (m²)	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	Zone PLU
19	Aménagement d'une voie urbaine de desserte locale dans la zone AUa1	1248	Commune	AUa1
20	Aménagement du carrefour d'accès sur la RD 4100 avec liaison avec l'ER n°14	325	Commune	AUa2
21	Aménagement de la voie d'accès à la station de pompage	4627	Commune	A
22	Aménagement d'une voie de liaison entre la rue principale du village et la zone AUa1	550	Commune	U1
23	Aménagement d'une voie rurale de desserte de quartier en liaison avec la voie communale du village (ER n°1)	2066	Commune	Aa-N-Na
24	Aménagement d'une liaison piétonne au village dans la zone AUa1	300	Commune	AUa1