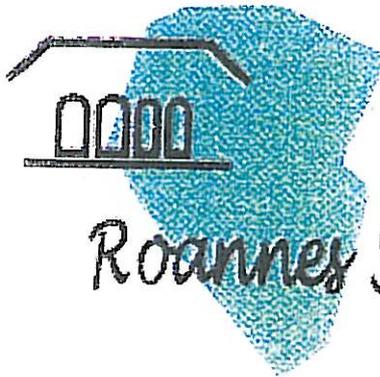


PLU

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Commune de



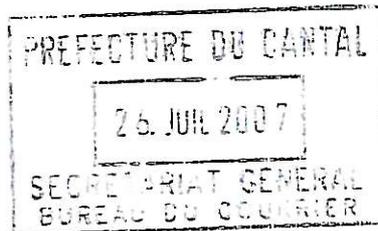
Roannes Saint Mary

4b - RÉGLEMENT

MODIFICATION n° 1

PLU approuvé le : 13 septembre 2004

Cachets et visas




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale de
l'Équipement Cantal
Service de l'Aménagement,
de l'Urbanisme et de l'Habitat

74 rue de Firminy
B.P. 539
15005 Aurillac cedex

REGLEMENT

ROANNES SAINT-MARY

SOMMAIRE

- Chapitre 1 – Zones U (avec secteurs Ua , Ub, Ub1 et Ut)
2 – Zones AU (avec secteurs AUa , AUa1, AUb et AUt)
3 – Zones A
4 – Zones N (avec secteur Nt, Nh, Nh1 et Nha et Nhy)

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du rapport de présentation)

Caractéristiques générales

Elles sont soumises aux dispositions de l'article R-123-5 du code de l'urbanisme qui précise qu'elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont réservées à l'habitat, aux commerces et aux services.

Les constructions à usage d'activités ainsi que les constructions agricoles y sont interdits. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions.

Caractéristiques particulières

- Suivant leurs caractéristiques particulières il existe des secteurs Ua, Ub, Ub1 et Ut. Les secteurs Ua et Ub correspondent aux secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif.

Le secteur Ua correspond au noyau ancien du bourg de ROANNES.

Le secteur Ub correspond au secteur pavillonnaire récent.

Le secteur Ub1 correspond au secteur pavillonnaire sur lequel les hauteurs des constructions sont limitées.

Le secteur Ut correspond aux terrains réservés à l'implantation d'équipements ou de constructions liés à l'activité touristique, sportive ou de loisirs et à l'animation culturelle de la commune.

Rappel

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée en application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Les constructions et extensions nouvelles sont soumises au respect des distances d'éloignement relevant de l'application de l'article L 111-3 du code rural, sauf dérogation après avis de la chambre d'agriculture.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Pour les secteurs Ua, Ub et Ub1
 - les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
 - les installations classées non mentionnées à l'article U 2 ;
 - les constructions nouvelles à usage agricole ;
 - les installations visées au paragraphe a), b) et c) de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
 - les carrières.

- Pour le secteur Ut

- les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- les installations classées,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les carrières.

ARTICLE U2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Pour les secteurs Ua, Ub et Ub1

Toutefois les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions suivantes :

- 1 - les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité commerciale et artisanale et que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. Enfin que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et notamment les voiries et l'assainissement.
- 2 - l'extension ou la transformation d'installations classées existantes ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ont pour but de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces établissements.

- Pour le secteur Ut

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour tous les secteurs

I - Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile etc ...
- 3 - Les accès doivent cependant être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (accès regroupés)

II - Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères etc ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ils doivent être traités en espaces publics de qualité.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Pour tous les secteurs

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le territoire doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Electricité – Téléphone :

Dans tous les cas, les constructions doivent être raccordées.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Pour les secteurs Ua

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement existant ou futur des emprises publiques ou en respectant un recul minimum de 3 m.

2 - Lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de front de parcelle d'une voie ou lorsque la façade est inférieure à cinq mètres, l'alignement ne sera pas exigé.

3 – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus sont possibles :

- a) lorsque la construction s'intègre dans un projet de groupe d'habitations,
- b) lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le même recul sera admis pour la nouvelle construction (décrochement de volume autorisé),

c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant.

- Pour les secteurs Ub, Ub1 et Ut

Toute construction, à l'exception des murs de clôtures, doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à 5 m.

Dans le cas où la construction projetée jouxte une construction existante l'implantation de la construction projetée pourra se réaliser sur l'alignement de la construction existante (décrochement de volume autorisé).

- Pour tous les secteurs

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour tous les secteurs

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les secteurs Ua
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux plus 1 comble soit R + 2 + C.
La reconstruction à l'identique des bâtiments existants sera autorisée.
- Pour les secteurs Ub et Ut
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux plus 1 comble soit R + 1 + C.
Un niveau supplémentaire est autorisé pour les hôtels ou les logements collectifs.
La reconstruction à l'identique des bâtiments existants sera autorisée.

La hauteur des dépendances isolées est limitée à 4 mètres hors tout. La hauteur est mesurée à partir du sol existant.

- Pour les secteurs Ub1

La hauteur des constructions est limitée à un seul niveau plus 1 comble soit R+C.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Les constructions se feront au plus près du niveau du terrain naturel.

I - Toiture

Constructions nouvelles à usage d'habitation :

Le matériau sera de teinte rouge ou de teinte ardoisée. Le rose provençal et la teinte beige sont interdits.

- La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en oeuvre des matériaux.

Autres constructions :

Sauf à s'harmoniser avec la teinte des toitures des constructions voisines, le matériau de couverture sera de teinte ardoisée.

Règle générale :

Les toitures terrasses sont admises, ainsi que l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage...

2 - Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings.

Le bardage en bois traité à cœur sans vernis ni peinture, ni lasure, est autorisé.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou à l'environnement.

Le blanc pur, le rose et le jaune notamment sont interdits.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les fenêtres et les volets seront peints ou teintés de couleur claire (beige, gris, gris-bleu, vieux grenat, gris-vert, lasure couleur vieux chêne, ton bois...).

4 - Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, buanderie, etc... seront traitées avec des teintes similaires au bâtiment principal.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour tous les secteurs

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
 - . deux places de stationnement par logement sur la propriété,
- pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - . une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec une place minimum par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par bureau.
- pour les établissements d'enseignement :
 - . une place de stationnement par classe
- pour les établissements commerciaux et artisanaux :
 - . une place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente, avec au minimum 1 place.
- pour les hôtels et restaurants :
 - . une place de stationnement par chambre ;
 - . deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les salles de spectacle ou de réunions :
 - . un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment,
- pour les installations sportives :
 - . surface couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment,
 - . surface non couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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 ou à solliciter l'application du 4^o alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACE LIBRE, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

- Pour tous les secteurs

Obligation de planter

- a) les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en nombre et en nature.
- b) les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du rapport de présentation)

Caractéristiques générales

Elles sont soumises aux dispositions de l'article R-123-6 du code de l'urbanisme qui précise qu'elles représentent des secteurs à caractère naturel destinées à être ouvert à l'urbanisation.

En secteur AUa, AUa1 et AUt : l'urbanisation sera possible dès lors qu'il existe à proximité des réseaux de capacité suffisante.

Toutefois, elle nécessite la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour l'ouvrir à l'urbanisation tout en laissant la possibilité de la réaliser par tranches successives.

En secteur AUb : les réseaux qui existent à proximité n'ont pas la capacité suffisante pour desservir rationnellement ces secteurs.

Caractéristiques particulières

● **En secteurs AUa**

- Ils sont réservés à l'habitat, aux commerces et aux services.
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ainsi que les constructions agricoles y sont interdites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement y sont admises sous conditions.

- Ils correspondent à des secteurs à vocation pavillonnaires desservis ou non en réseau collectif d'assainissement.
- Leur forme et leur dimension nécessite une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement rationnel de ces terrains qui peut se réaliser par tranches successives.

● **En secteurs AUa1**

- Chaque secteur est limité à 10 lots. L'assainissement individuel y est autorisé.

Rappel

● La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée en application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, sans restriction particulière.

● Les constructions et extensions nouvelles sont soumises au respect des réglementations en vigueur sur les installations classées et le règlement sanitaire départemental.

● **En secteurs AUt**

- Ils présentent les mêmes caractéristiques que les secteurs AUa, à la différence qu'ils sont réservés aux activités touristiques, sportives et de loisirs.

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales ainsi que les constructions agricoles y sont interdites. Les installations classées pour la protection de l'environnement y sont admises sous conditions.
- Leur forme et leur dimension nécessite une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement rationnel. La réalisation par tranches successives est autorisée.

- **En secteurs AUb**

Le secteur AUb ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque les réseaux seront réalisés. Une modification du P.L.U. précisera le règlement et le projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

- les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- les dépôts et les entrepôts à usage industriel.

- **Pour les secteurs AUb**

Sans objet

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

1. Les constructions ne sont admises que sous forme d'opération d'ensemble (groupe d'habitation - lotissement). La réalisation peut se faire par tranches successives.
2. La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt public est autorisée, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intérêt du site.
3. Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du secteur et que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion);
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises;
 - que la nécessité de leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs;
4. Limiter à 10 les constructions en secteur AUa1.

- **Pour les secteurs AUb**

Sans objet

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.

- 1- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile etc ...
- 2- Les accès doivent cependant être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (accès regroupés)

II - Voirie

- 1- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie;
- 2- Les dimensions, forme et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Pour les secteurs AUa, AUa<wé1 et AUt**

1 - Eau

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

2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques à l'exception des secteurs AUa1 où l'assainissement individuel est autorisé.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 – Electricité – Téléphone

Dans tous les cas, les réseaux doivent être traités en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**
Cet article n'est pas réglementé.
- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des routes départementales et 5 m de l'alignement des autres voies.
Les dispositions des § précédents peuvent être adaptés dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)
- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3m (H/2 minimum 3 m).
- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**
Cet article n'est pas réglementé
- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**
Cet article n'est pas réglementé
- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux plus 1 comble soit R + 1 + C
- **Pour le secteur AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Les constructions se feront au plus près du niveau du terrain naturel.

1 – Toiture

Le matériau utilisé sera de teinte rouge ou de teinte ardoisée. Le rose provençal et la teinte beige sont interdits.

La pente de la toiture doit correspondre à la nature et aux exigences de la mise en oeuvre des matériaux.

2 – Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings.

Le bardage en bois traité à cœur sans vernis ni peinture, ni lasure, est autorisé.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou à l'environnement.

Le blanc pur, le rose et le jaune notamment sont interdits.

3 – Menuiseries et ferronneries extérieures

Les fenêtres et les volets seront peints ou teintés de couleur claire (beige, gris, gris-bleu, vieux grenat, gris-vert, lasure couleur vieux chêne, ton bois...).

4 – Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, buanderie, etc... seront traitées avec les teintes similaires au bâtiment principal.

- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

● **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- ✓ pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
 - deux places de stationnement par logement sur la propriété,
- ✓ pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, avec une place minimum par logement.
- ✓ pour les constructions à usage de bureaux :
 - une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de une place par bureau.
- ✓ pour les établissements d'enseignement :
 - une place de stationnement par classe
- ✓ pour les établissements commerciaux et artisanaux :
 - une place de stationnement pour chaque 50 m² de surface de vente, avec au minimum 1 place.
- ✓ pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre
 - deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- ✓ pour les salles de spectacle ou de réunions
 - un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment
- ✓ pour les installations sportives :
 - surface couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface nette du bâtiment
 - surface non couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations
- ✓ pour les terrains de camping, caravaning, parc résidentiels de loisirs :
 - 1 place par emplacement

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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 ou à solliciter l'application du 4^e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 13 - ESPACE LIBRE, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**

1 – Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en nombre et en nature.

- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- **Pour les secteurs AUa, AUa1 et AUt**
Cet article n'est pas réglementé.
- **Pour les secteurs AUB**
Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du rapport de présentation)

Caractéristiques générales

- La zone est soumise aux dispositions de l'article R-123-7 du code de l'urbanisme qui précise qu'elle est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées.
- Ce sont des zones mono-fonctionnelles réservées exclusivement aux activités agricoles ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation agricoles et qui en demeurent l'accessoire.

Caractéristiques particulières

- Le changement de destination des bâtiments y est interdit lorsque ce changement n'est pas réalisé dans le cadre d'une activité agricole.
- L'extension de bâtiment ou la construction de bâtiment annexe non liée à l'activité agricole y sont interdites.
- Les constructions agricoles autorisées le sont en fonction de leur destination et non en considération de la qualité ou de la profession du pétitionnaire.

Rappel

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée en application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, sans restriction particulière.
- Les constructions et extensions nouvelles sont soumises au respect des distances d'éloignement relevant de l'application de l'article L 111-3 du code rural, sauf dérogation après avis de la chambre d'agriculture.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres qui ne correspondent pas au caractère de la zone.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- La réalisation des équipements d'infrastructure d'intérêt public est autorisée, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site;
- 2- Les gîtes ruraux, les auberges rurales, les chambres d'hôtes ne sont admis que si leur aménagement est réalisé dans les bâtiments existants dans le cadre d'une activité agricole;

- 3- Les structures légères à usage agricole ne sont admises que si leur implantation s'appuie sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer et que si leur couleur est choisie dans une gamme permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil modifié.
- 2- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile etc ...
- 3- Les accès doivent cependant être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite publique existante de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé, sous réserve du respect pour les eaux ménagères et usées, des dispositions de la réglementation en vigueur et pour les eaux pluviales, de la réalisation par le constructeur de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux vers un déversoir naturel.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées avec les reculs minima de 10 m de l'axe des routes départementales et de 5 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations autres que celles prévues seront possibles, lorsque le bâtiment à édifier jouxte une construction existante en bon état, dans ce cas l'implantation au même alignement que le bâtiment existant sera autorisée ainsi que lorsqu'il s'agit de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant (décrochement de volume autorisé).

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m ($H/2 = \text{minimum } 3 \text{ m}$).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux plus un comble soit $R + 1 + C$.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles se feront au plus près du niveau du terrain naturel.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

I – pour les maisons d'habitation

1 - Toiture

Le matériau de couverture sera soit de teinte rouge, soit de teinte ardoisée. Le rose provençal et la teinte beige sont interdits.

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en oeuvre du matériau :

2 - Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou à l'environnement.

Le blanc pur, le rose et le jaune notamment sont interdits.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les fenêtres et les volets seront peints ou teintés de couleur claire (beige, gris, gris-bleu, vieux grenat, gris-vert, lasure couleur vieux chêne, ton bois...)

4- Construction annexes

Les constructions annexes telles que garages, buanderie, etc... seront traitées avec les teintes similaires au bâtiment principal.

II- pour les bâtiments agricoles

Toiture

Le matériau utilisé pour la toiture sera de teinte ardoisée.

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux choisis.

Les bardages seront en bois ou en bacs acier de teinte brune.

Pour les constructions existantes, la réfection des toitures ou les extensions de toitures des constructions existantes pourront être réalisées avec un matériau identique à celui existant sans exigence de pente ou de couleur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACE LIBRE, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Obligation de planter

- a) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en nombre et en nature.
- b) installation, travaux divers, bâtiments agricoles, des rideaux de végétation et des éléments de liaison seront plantés afin de diminuer l'impact de la construction et de favoriser l'insertion avec le milieu bâti existant et le milieu naturel environnant (arbres de haute tige, plantes grimpantes, essence à croissances rapides)

En l'absence d'élément de paysage identifiable, les structures légères prévues à l'article A2 devront s'appuyer sur des haies à créer constituées d'arbustes d'essence locale.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Cet article n'est pas réglementé.

Caractéristiques générales

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du rapport de présentation)

Caractéristiques générales

● Elle est soumise aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme. Elle nécessite une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, ou des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Caractéristiques particulières

Suivant leurs caractéristiques particulières il existe des secteurs Nt, Nh, Nh1, Nha et Nhy.

Dans la zone N, toute construction y est interdite à l'exception des équipements publics sous condition du respect de l'environnement et de leur intégration dans le paysage. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière y sont autorisées.

Le secteur Nt est réservé aux terrains inondables situés le long du Moulin du Martinet et dans lesquels des parcours touristiques pourront être aménagés avec les équipements publics correspondants.

Pour le secteur Nh sont autorisés, les constructions nouvelles à usage d'habitation, le changement de destination des bâtiments, l'extension des bâtiments agricoles et des maisons d'habitations sous réserve du respect des règles de réciprocité (article L 111-3 du code rural).

Pour le secteur Nh1, la hauteur des constructions est limitée.

Pour le secteur Nha sont autorisés, l'extension de maisons d'habitation, la construction de bâtiments annexes à l'habitation, l'extension des bâtiments agricoles, le changement de destination des bâtiments, sous réserve de la règle de réciprocité (article L.111-3 du code rural).

Pour le secteur Nhy sont autorisées les constructions artisanales en complément des constructions autorisées en secteur Nh.

Rappel

- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée en application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, sans restriction particulière.
- ✓ Les constructions et extensions nouvelles sont soumises au respect des distances d'éloignement relevant de l'application de l'article L 111-3 du code rural, sauf dérogation après avis de la chambre d'agriculture.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Pour la zone N et le secteur Nt

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles citées à l'article N2 sont interdites.

● Pour le secteur Nh et Nh1

- les terrains de camping et le stationnement de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées non mentionnées à l'article N2,
- les constructions nouvelles à usage d'activités non mentionnées à l'article N2,
- les constructions nouvelles à usage agricole.

● Pour le secteur Nha

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- les terrains de camping et le stationnement de caravanes en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées,
- les constructions nouvelles à usage d'activités non mentionnées à l'article N2,
- les constructions nouvelles à usage agricole.

● Pour le secteur Nhy

- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, en dehors des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées non mentionnées à l'article N2,
- les constructions nouvelles à usage agricole.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

● Pour la zone N

1. La réalisation des équipements d'infrastructure est autorisée, sous condition du respect de l'environnement et de l'intégration au paysage;
2. Les constructions et installations soumises à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

- **Pour le secteur Nt**

Les aménagements et équipements touristiques et de loisirs autres que des constructions.

- **Pour les secteurs Nh et Nh1**

1. Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité commerciale et artisanale et que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. Enfin que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et notamment les voiries et l'assainissement.
2. L'extension ou la transformation d'installations classées existantes ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces établissements.
3. Les bâtiments agricoles sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en extension de bâtiments existants.
4. La réalisation des équipements d'infrastructures est autorisée, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au paysage.
5. Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanales et commerciales sont admises

- **Pour le secteur Nha**

- 1- La réalisation des équipements d'intérêt public est autorisée, sous condition du respect de l'environnement et de l'intégration au paysage.
- 2- Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales et commerciales sont admises

- **Pour le secteur Nhy**

1. Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité commerciale et artisanale et que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. Enfin, que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et notamment les voiries et l'assainissement.
2. L'extension ou la transformation d'installation classées existantes ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de la présence de ces établissements.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

- **Pour la zone N et le secteur Nt**

Cet article n'est pas réglementé.

- **Pour les secteurs Nh, Nh1, Nha et Nhy**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil modifié.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile etc...
3. Les accès doivent cependant être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (accès regroupés).

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Pour la zone N et tous les secteurs**

1. Eau
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
2. Assainissement
L'assainissement individuel est autorisée; sous réserve du respect pour les eaux ménagères et usées, des dispositions de la réglementation en vigueur et pour les eaux pluviales, de la réalisation par le constructeur de dispositifs assurant le libre écoulement des eaux vers un déversoir naturel.
3. Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4. Electricité – Téléphone
Dans tous les cas, le raccordement doit être réalisé.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **Pour la zone N et les secteurs Nt et Nha**

Cet article n'est pas réglementé

- **Pour les secteurs Nh, Nh1 et Nhy**

La superficie minimale des terrains sera subordonnée aux contraintes d'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- **Pour la zone N et tous les secteurs**

Les constructions devront respecter les reculs minima de :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales et
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations autres que celles prévues seront possibles, lorsque le bâtiment à édifier jouxte une construction existante en bon état, dans ce cas l'implantation au même alignement que le bâtiment existant sera autorisée ainsi que lorsqu'il s'agit de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant (décrochement de volume autorisé).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SERARATIVES

- **Pour la zone N et tous les secteurs**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ($H/2 = \text{minimum } 3 \text{ m}$).

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

- **Pour la zone N et tous les secteurs**

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- **Pour la zone N et tous les secteurs**

Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Pour la zone N et les secteurs Nha et Nt**

Cet article n'est pas réglementé

- **Pour les secteurs Nh et Nhy**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux plus un comble, soit $R + 1 + C$

- **Pour le secteur Nh1**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau plus un comble soit $R + C$

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Pour la zone N et tous les secteurs**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.
Les constructions se feront au plus près du niveau du terrain naturel.

1- Toiture

Le matériau sera de teinte rouge ou de teinte ardoisée.

Le rose provençal et la teinte beige sont interdits.

La pente de la toiture correspondra à la nature et aux exigences de la mise en œuvre des matériaux.

2- Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausse pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses, parpaings.

Le bardage en bois traité à cœur sans verni ni peinture, ni lasure, est autorisé.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou à l'environnement.

Le blanc pur, le rose et le jaune notamment sont interdits.

3- Menuiseries et ferronneries extérieures

Les fenêtres et les volets seront peints ou teintés de couleur claire (beige, gris, gris-bleu, vieux grenat, gris-vert, lasure couleur vieux chêne, ton bois..).

4- Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, buanderie, vérandas etc... seront traitées avec les teintes similaires au bâtiment principal.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **Pour la zone N et les secteurs Nt et Nha**

Cet article n'est pas réglementé

- **Pour les secteurs Nh, Nh1 et Nhy**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'une place de stationnement par construction nouvelle.

ARTICLE N 13 – ESPACE LIBRE, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

- **Pour la zone N**

- Espaces boisés

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

- Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- **Pour tous les secteurs**

- Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en densité et en qualité (essences régionales)

ARTICLE N 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

- **Pour la zone N et les secteurs Nt et Nha**
Cet article n'est pas réglementé

- **Pour les secteurs Nh, Nh1 et Nhy**
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.7