Plan Local d'Urbanisme.

REGLEMENT EN VIGUEUR

AU 13 AVRIL 2012

Réglement reprenant :

Le plan local d'urbanisme de Saint-Amand-Longpré approuvé par deliberation du conseil municipal du 3 février 2009.

Les revisions simplifiées n°1 et n°2 du plan local d'urbanisme, approuvées par le conseil municipal le 5 janvier 2010 par les deliberations n°2010-01-02 et n°2010-01-03.

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme prescrite par arrêté municipal n°2010-40 du 17 septembre 2010 et approuvée par deliberation du conseil municipal n°2010-14-02 du 7 décembre 2010.

La modification n°1 du plan local d'urbanisme prescrite par arrêté 2011/85 du 14 janvier 2012 et approuvée par deliberation du conseil municipal n°2012-04-01 du 3 avril 2012.

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5
ARTICLE 4 : CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AUX RIVERAINS DE CERTAINES VOIES 6
ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES 7
ARTICLE 6 : OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE 8
ARTICLE 7 : BATIMENTS SINISTRES 8
ARTICLE 8 : REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL 8
ARTICLE 9 : RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 8

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui 31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi 67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi 81
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 93

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Amand-Longpré (41)

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 rappelés ci-dessous, qui restent applicables. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'arrêt du PLU. Les prescriptions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager 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 Code de l'urbanisme.

Article R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sil est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa nature ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles de tout P.L.U. antérieur applicables au même territoire.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol crées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexé au P.L.U..

4) Le présent règlement ne peut déroger ou permettre de déroger aux dispositions des autres règlements établis aux niveaux national, départemental ou communal dans les domaines sanitaires, de l'adduction de l'eau, de l'assainissement, de l'électricité, de la voierie, etc. … Parmi les règlements techniques qui se superposent au P.L.U. sont rappelés notamment :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ….

Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal).

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (art. L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines

Ua	Zone urbaine dense recouvrant le centre ville et une partie du lieu-dit de Rigny
Ub	Zone d'extension urbaine du bourg et une partie du lieu-dit de Rigny
Ue	Zone urbaine affectée aux équipements publics, scolaires, sportifs, culturels
Ul	Zone urbaine affectée aux activités de loisirs
Ui	Zone urbaine affectée aux activités économiques

- Les zones à urbaniser

1AU Zone à urbaniser à usage principal d'habitat ouverte selon les modalités du PADD et les orientations d'aménagement

1AUi Zone à urbaniser à usage d'activités économiques ouverte selon les modalités du PADD et les orientations d'aménagement si elles existent

2AU Zone à urbaniser à long terme à usage principal d'habitat *(son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)*

2AUi Zone à urbaniser à long terme à usage d'activités économiques *(son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU)*

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

- La zone naturelle et forestière **N**

Elle comprend deux secteurs :

- Nh : secteur de hameaux correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Nm : secteur de diversification des activités agricoles (où la vente directe de produits est autorisée).

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AUX RIVERAINS DE CERTAINES VOIES

Sur les sections de la RN 10, objet d'une restriction d'accès ou de recul figurée au plan de zonage, les conditions particulières suivantes sont imposées et prévalent sur les prescriptions du titre II.

4-1. En bordure de voie, la création d'accès nouveaux est interdite ; la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdites.
Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

4-2. En bordure des voies, les constructions à usage d'habitation seront éloignées d'au moins 35 mètres de l'axe. Les autres constructions le seront d'au moins 25 mètres.

4-3. En bordure des voies, les constructions d'immeuble à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

En outre, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme», ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 6 : OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE 7 : BATIMENTS SINISTRES

Au cas où les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 8 : REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL

Il est rappelé que les dispositions propres au règlement sanitaire départemental demeurent applicables sur le territoire de la commune.

ARTICLE 9 : RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Il est rappelé que dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (problématique de retrait-gonflement d'argile), il est recommandé de faire une étude géotechnique (mission géotechnique GO + G12 spécifiée dans la norme NF P94 - 500) afin d'adapter les fondations des bâtis à construire et les aménagements extérieurs adéquats (approfondir les fondations pour qu'elles soient ancrées dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité, homogénéiser les profondeurs d'ancrage pour éviter les dissymétries (en particulier sur les terrains en pente, réaliser un trottoir étanche autour de la maison pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des façades, maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs, ne pas planter d'arbres trop près de la maison…).

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone agglomérée à caractère central d'habitations, de commerces, d'artisanat et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions implantées généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de Saint Amand Longpré où le cadre homogène de l'urbanisation est à préserver.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations ou extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- les installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dont affouillements et exhaussements du sol non liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisées au titre de la loi sur l'eau, les dépôts de véhicules hors d'usage, roulotes ou véhicules dits « caravanes » ; les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets ; les parcs d'attraction permanents ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- les installations classées soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA 2 ;
- les constructions à usage agricole et industriel.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition :

- de respecter les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels. A cet effet, les constructions à usage de commerce excédant une surface de vente supérieure à 500 m² sont interdites.
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du code de l'urbanisme restant en vigueur.

L'extension et la mise aux normes des activités artisanales, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat.

Les aménagements d'installations existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances.
Les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :

- les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations services ;
- les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ;
- les chaufferies ou installations de climatisation ;
- les teintureries.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées ou les installations projetées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation aisée et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, des ordures ménagères, etc.

2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et de commodité de circulation ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande. Dans ce dernier cas, un système d'assainissement semi-collectif est autorisé.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation.

L'installation de cuves de récupération d'eaux de pluie est obligatoire dans le cadre d'opération d'ensemble et est fortement encouragée dans les autres cas.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement des voies.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées sous réserve d'une application des dispositions rappelées à l'article UA 11 ci-après et à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement (mur de clôture, haie…).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'édification d'annexe (dont garage).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit avec une marge de retrait que l'on calcule de la façon suivante. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (soit D = H/2 avec D > 3 m.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrain pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme construits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article UA8.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser 7 m.

Des constructions à usage d'annexes situées en 2° rang peuvent être admises à condition que la hauteur n'excède pas :

- 3 m à l'égout du toit
- 7 m. au faitage

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus ou en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/ - Dispositions générales

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

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Nonobstant les règles ci-après, des dispositions architecturales nouvelles pourront être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. De même, sous réserve de respecter l'alinéa 1 des dispositions générales de cet article, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 – Niveau d'implantation

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point bas du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder : 0,60m.

La hauteur des levées de terres éventuelles ne pourra pas être supérieure à 0,60 m.

2 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings etc…. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc., sont interdites.

3 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes (sauf les abris de jardins) doivent comporter 2 pans avec pentes comprises entre 30 et 50 degrés, ces pans pouvant comporter des décrochements.
Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnels peuvent être couvertes par une toiture d'un seul versant si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. La pente du pan de toiture doit être la moins pentue possible suivant les prescriptions techniques de la couverture employée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiment dont la pente de toit pourra être identique à l'existant.

Les ouvertures en toiture en façade principale doivent être réalisées sous forme de lucarnes (à 2 ou 3 pans) ou de châssis ouverts dans le plan de la toiture ainsi que de houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les toitures doivent être réalisées par des matériaux en usage dans la région soit :

- pour les constructions à usage d'habitation :

  l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles dont la tuile couleur « ardoise ». La repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson) est autorisée dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature ou similaire à celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usage d'activités (ateliers, hangars…), le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. L'emploi de plaques métalliques non peintes est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées. Elle n'est cependant pas souhaitable sur les toitures de constructions anciennes et sur celles de bâtiments accueillant des gîtes.

4 – Les abris de jardin ne sont pas soumis aux règles d'aspect décrites ci-dessus.

5 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat :

- Les murs pleins traditionnels auront une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m et seront constituées soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,50 m à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille. Elles pourront être doublées ou non d'une haie. L'ensemble clôture et haie ne pourra pas dépasser 2 m.

Sont interdits les panneaux préfabriqués, en bêton ou plastique, pleins ou ajourés et les éléments hétéroclites (roue de charrette par exemple).

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques par un équipement réalisé sur le même terrain que la construction.

Ainsi, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² compris l'accès ;

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m², il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations évoquées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Le dossier de permis de construire pour toute construction devra comprendre le plan d'aménagement paysager de ces espaces.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Zone d'extension urbaine périphérique du bourg et une partie du lieu-dit de Rigny

Cette zone est destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UB0 – RAPPELS :

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, installations ou extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- les installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme dont affouillements et exhaussements du sol non liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisées au titre de la loi sur l'eau, les dépôts de véhicules hors d'usage, roulotes ou véhicules dits « caravanes » ; les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets ; les parcs d'attraction permanents ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- les installations classées soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA 2 ;
- les constructions à usage agricole et industriel ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition :

- de respecter les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du code de l'urbanisme restant en vigueur.

L'extension et la mise aux normes des activités artisanales, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat.

Sous réserve d'être plantés, les exhaussements nécessaires à la réalisation de merlons paysagers.

Les aménagements d'installations existantes soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient susceptibles de réduire les nuisances.
Les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :

- les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations services ;
- les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ;
- les chaufferies ou installations de climatisation ;
- les teintureries.

Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire sont autorisés.

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

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées ou les installations projetées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation aisée et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères…

2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et de commodité de circulation ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande. Dans ce dernier cas, un système d'assainissement semi-collectif est autorisé.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation.

L'installation de cuves de récupération d'eaux de pluie est obligatoire dans le cadre d'opération d'ensemble et est fortement encouragée dans les autres cas.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit avec un recul de 5 m. au moins par rapport à l'alignement de ces voies.
Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'édification d'annexe (dont garage)

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit avec une marge de retrait que l'on calcule de la façon suivante. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (soit D = H/2 avec D > 3 m.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrain pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme construits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article UB8.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit e ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 4,50 m. pour les constructions à usage d'habitations
- 6,50 m. pour les constructions à usage d'activités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus ou en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/ - Dispositions générales

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

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Nonobstant les règles ci-après, des dispositions architecturales nouvelles pourront être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. De même, sous réserve de respecter l'alinéa 1 des dispositions générales de cet article, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings etc…. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,… sont interdits.

2 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes (sauf les abris de jardins) doivent comporter 2 pans avec pentes comprises entre 30 et 50 degrés, ces pans pouvant comporter des décrochements.
Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnels peuvent être couvertes par une toiture d'un seul versant si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. La pente du pan de toiture doit être la moins pentue possible suivant les prescriptions techniques de la couverture employée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiment dont la pente de toit pourra être identique à l'existant.

Les ouvertures en toiture en façade principale doivent être réalisées sous forme de lucarnes (à 2 ou 3 pans) ou de châssis ouverts dans le plan de la toiture ainsi que de houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les toitures doivent être réalisées par des matériaux en usage dans la région soit :

- pour les constructions à usage d'habitation :
    - l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles dont la tuile couleur « ardoise ». La repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson) est autorisée dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature ou similaire à celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usage d'activités (ateliers, hangars…), le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. L'emploi de plaques métalliques non peintes est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées. Elle n'est cependant pas souhaitable sur les toitures de constructions anciennes et sur celles de bâtiments accueillant des gîtes.

3 – Les abris de jardin ne sont pas soumis aux règles d'aspect décrites ci-dessus.

4 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur voies respecteront les règles ci-après :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,50 m à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille. Elles pourront être doublées ou non d'une haie. L'ensemble clôtures et haie ne pourront pas dépasser 2 m.
- Les clôtures basses seront constituées d'un grillage de couleur verte de 0,80 m à 1,200 m de hauteur doublée d'une haie vive.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques par un équipement réalisé sur le même terrain que la construction ou être assuré sur une parcelle proche de ces constructions, à moins de 300 m., sauf convention particulière avec la commune.

Ainsi, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² compris l'accès ;

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement,
- pour les logements collectifs ou groupées, il est exigé 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m², il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations évoquées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

Au niveau de la limite ouest de la zone UB, au lieu dit « les Terres des Bréviaires », parcelle YB 19, un merlon boisé doit être aménagé.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Le dossier de permis de construire pour toute construction devra comprendre le plan d'aménagement paysager de ces espaces.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

Cette zone d'activités englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel ou de services (bureaux, entrepôts, activités de support)

ARTICLE UI 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1°) Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ui2 est interdite.

2°) De plus, dans la partie de la zone Ui comprise dans le périmètre de protection des eaux de captage du château d'eau, sont interdites les entreprises ICPE soumises à autorisation ainsi que celles susceptibles de polluer les eaux de captage souterrain ainsi que celles de surface.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, tertiaire ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions à usage professionnel (industriel, commercial, artisanal, bureaux, entrepôts…),
- les lotissements à usage d'activités,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone et sous réserve d'être incluses au volume du bâtiment d'activité

- les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les aires de stationnement
- les extractions et affouillements dont les forages industriels

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées ou les installations projetées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation aisée et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères…

2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et de commodité de circulation ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

Les obligations à respecter en bordure de voies classées à grande circulation (RN10) sont rappelées à l'article 4 des dispositions générales.

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

Aucun accès sur la RN 10 n'est autorisé.
L'accès doit se faire par la RD 108, sous réserve que le carrefour d'accès soit aménagé en accord avec le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande. Dans ce dernier cas, un système d'assainissement semi-collectif est autorisé.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conforment aux règlements en vigueur et pourront notamment être subordonnés à un pré-traitement approprié.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Ces rejets pluviaux doivent être régulés par la mise en place sur la parcelle d'ouvrage de rétention capable de stocker les sur-volumes puis de les restituer au réseau d'eaux pluviales après l'orage.

Les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent impérativement faire l'objet d'un traitement avant rejet au réseau collectif (ex : mise en place d'un séparateur à hydrocarbures).

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation, et sans risque de pollution pour les sols.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul :
- de 35 m. au moins de l'axe de la RN 10. Pour les parcelles en façade sur la RN 10, les constructions de plus de 500 m² doivent être implantées de telle manière que la façade la plus longue soit parallèle à la RN 10
- de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 108 existante ou future,
- de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :
- 3 m par rapport aux délimitations des zones
- 3 m par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants avec l'accord du SDIS.

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux exigences techniques et sécuritaires (notamment sécurité incendie) liées à la nature des activités, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 25 m pour les silos
- 16 m pour les bâtiments réservés aux activités et locaux nécessaires aux activités,
- 6 m. pour les constructions à usage d'habitations
- 4,50 m. pour les annexes aux constructions à usage d'habitation

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus ou en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ - Dispositions générales

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

A cet effet, les formes et volumes devront rester simples et la nature du matériau utilisé en façade ne devra pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

Pour les zones à proximité de la RN 10, une architecture sobre sera recherchée. Les bardages seront de couleur sombre (gris, brun, bleu-ardoise, vert foncé) et d'aspect mat.

Nonobstant les règles fixées ci-après, sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 1 des dispositions générales et dans le cadre d'un parti architectural justifié, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 – Niveau d'implantation

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée devra rester aussi présprès que possible du terrain naturel.

2 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings etc…. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs vives et criardes sont interdites. La couleur blanche ne pourra être utilisée que si elle est traitée « anti-reflets ».

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,… sont interdits.

3 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les annexes et les constructions d'activités, le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.
L'emploi de plaques métalliques non peintes et d'autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées.

4 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Ils seront conçus et traités avec simplicité et ne créeront pas de gêne pour la circulation.

Les clôtures respecteront les règles ci-après :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières, 2 m.
- Les clôtures sur voies publiques seront doublées d'une haie vive d'essence régionale.
- Les clôtures implantées en façade sur la RN 10 et la RD 108 seront constituées par un grillage vert ou galvanisé sur poteaux métalliques de même teinte.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques par un équipement réalisé sur le même terrain que la construction ou être assuré sur une parcelle proche de ces constructions.

Ainsi, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² compris l'accès ;

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre,

- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente, il est exigé une place pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre,

- pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé 2 places par logement,
- pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes seront créées pour :
  - les véhicules de livraison et de service
  - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 1,5 emplois,
  - les véhicules des visiteurs

ARTICLE UI 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations évoquées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

Tout projet d'installation à usage commercial, industriel ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Pour la zone Ui, un petit bois dense composé d'essences indigènes sera planté au long de la limite nord de la zone Ui afin de créer un espace tampon avec l'ensemble bâti du lieu-dit « les marnières » contigu.

En façade sur la RN 10 et la RD 108, une bande paysagère doit accueillir un traitement paysager qualitatif s'appuyant sur un registre de bosquets arborés animant une banquette enherbée. Ces boisements doivent couvrir au minimum 50 % de la surface de la bande paysagère. Des essences indigènes et en harmonie avec l'accompagnement végétal des abords du giratoire seront recherchées.

Le dossier de permis de construire pour toute construction devra comprendre le plan d'aménagement paysager de ces espaces.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

Zone urbaine affectée aux équipements publics, scolaires, sportifs, culturels

ARTICLE UE 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UE2 est interdite.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités de sport, culturelles et scolaires ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, équipements et installations à usage d'accueil du public,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, ou destinées au fonctionnement de la zone.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

La desserte de la zone UE doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande. Dans ce dernier cas, un système d'assainissement semi-collectif est autorisé.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation.

L'installation de cuves de récupération d'eaux de pluie est obligatoire dans le cadre d'opération d'ensemble et est fortement encouragée dans les autres cas.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Sans objet

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOLS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRCUTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit e ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 4,50 m. pour les constructions à usage d'habitations
- 6,50 m. pour les constructions à usage d'activités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus ou en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/ - Dispositions générales

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

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Nonobstant les règles ci-après, des dispositions architecturales nouvelles pourront être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. De même, sous réserve de respecter l'alinéa 1 des dispositions générales de cet article, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 – Niveau d'implantation

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point bas du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder : 0,60m.

2 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings etc. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,… sont interdites.

3 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes (sauf les abris de jardins) doivent comporter 2 pans avec pentes comprises entre 30 et 50 degrés, ces pans pouvant comporter des décrochements.
Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnels peuvent être couvertes par une toiture d'un seul versant si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. La pente du pan de toiture doit être la moins pentue possible suivant les prescriptions techniques de la couverture employée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiment dont la pente de toit pourra être identique à l'existant.

Les ouvertures en toiture en façade principale doivent être réalisées sous forme de lucarnes (à 2 ou 3 pans) ou de châssis ouverts dans le plan de la toiture ainsi que de houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les toitures doivent être réalisées par des matériaux en usage dans la région soit :
- pour les constructions à usage d'habitation :
    - l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles

dont la tuile couleur « ardoise ». La repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson) est autorisée dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature ou similaire à celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usage d'activités (ateliers, hangars…), le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. L'emploi de plaques métalliques non peintes est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées. Elle n'est cependant pas souhaitable sur les toitures de constructions anciennes et sur celles de bâtiments accueillant des gîtes.

4 – Les abris de jardin ne sont pas soumis aux règles d'aspect décrites ci-dessus.

5 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE UE 12 –OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

2 – Pour les bâtiments accueillant les activités culturelles, scolaires, … autorisées dans la zone, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

Zone urbaine affectée aux équipements de loisirs

ARTICLE UL 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article Ul2 est interdite.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités de loisirs ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, équipements et installations à usage de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, ou destinées au fonctionnement de la zone.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c) du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie

La desserte de la zone Ul doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande. Dans ce dernier cas, un système d'assainissement semi-collectif est autorisé.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation.

L'installation de cuves de récupération d'eaux de pluie est obligatoire dans le cadre d'opération d'ensemble et est fortement encouragée dans les autres cas.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Sans objet.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOLS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRCUTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit e ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 4,50 m. pour les constructions à usage d'habitations
- 6,50 m. pour les constructions à usage d'activités

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus ou en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/ - Dispositions générales

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

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Nonobstant les règles ci-après, des dispositions architecturales nouvelles pourront être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. De même, sous réserve de respecter l'alinéa 1 des dispositions générales de cet article, des constructions

de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 – Niveau d'implantation

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point bas du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder : 0,60m.

2 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings etc…. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,… sont interdits.

3 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes (sauf les abris de jardins) doivent comporter 2 pans avec pentes comprises entre 30 et 50 degrés, ces pans pouvant comporter des décrochements.
Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnels peuvent être couvertes par une toiture d'un seul versant si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. La pente du pan de toiture doit être la moins pentue possible suivant les prescriptions techniques de la couverture employée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiment dont la pente de toit pourra être identique à l'existant.

Les ouvertures en toiture en façade principale doivent être réalisées sous forme de lucarnes (à 2 ou 3 pans) ou de châssis ouverts dans le plan de la toiture ainsi que de houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les toitures doivent être réalisées par des matériaux en usage dans la région soit :
- pour les constructions à usage d'habitation :

- l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles dont la tuile couleur « ardoise ». La repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson) est autorisée dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature ou similaire à celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usage d'activités (ateliers, hangars…), le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. L'emploi de plaques métalliques non peintes est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées. Elle n'est cependant pas souhaitable sur les toitures de constructions anciennes et sur celles de bâtiments accueillant des gîtes.

4 – Les abris de jardin ne sont pas soumis aux règles d'aspect décrites ci-dessus.

5 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques par un équipement réalisé sur le même terrain que la construction ou être assuré sur une parcelle proche de ces constructions, à moins de 300 m., sauf convention particulière avec la commune.

Ainsi, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² compris l'accès ;

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

2 – Pour les activités de loisirs, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
En particulier il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone Ul.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est à vocation d'habitat.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus selon les modalités du PADD, par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone est donc destinée à accueillir le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones Ub et à devenir à terme une zone Ub.

ARTICLE 1AU 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumis à des conditions particulières conformément à l'article 1AU2 est interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et au fonctionnement des divers réseaux nécessaires dans la zone.

Sont admises sous réserve :

- de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ;
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite zone ;
- que les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement soient respectées,
- que la conception du projet respecte l'environnement initial du site, présente des qualités architecturales, une bonne composition urbaine et paysagère aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU lorsqu'elles existent ;

- les lotissements et ensembles de constructions à usage principal d'habitation ;
- les bâtiments à usage commercial, hôtelier et de service ;
- les petites aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les installations suivantes soumises à autorisation dont la présence est justifiée en milieu urbain :
    - les dépôts d'hydrocarbures liés aux stations services ;
    - les parkings enterrés ou non ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement ;
    - les chaufferies ou installations de climatisation ;
    - les teintureries.

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

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées ou les installations projetées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation aisée et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères…

2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et de commodité de circulation ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome ou semi-collectif peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation.

L'installation de cuves de récupération d'eaux de pluie est obligatoire dans le cadre d'opération d'ensemble et est fortement encouragée dans les autres cas.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit avec un recul de 5 m. au moins par rapport à ces voies.
Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'édification d'annexe (dont garage).

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit avec une marge de retrait que l'on calcule de la façon suivante. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (soit D = H/2 avec D > 3 m.)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

Lorsqu'un projet d'ensemble intéresse des terrains appartenant à des propriétaires différents, il peut avec l'accord des propriétaires intéressés ne pas être tenu compte des limites séparatives communes à ces terrain pour l'implantation des différents bâtiments qui sont alors considérés comme construits sur un même terrain et doivent respecter les règles d'implantation visées à l'article 1AU8.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 4,50 m. pour les constructions à usage d'habitations
- 6,50 m. pour les constructions à usage d'activités

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus,
- en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité,
- en cas de construction d'immeuble collectif à vocation d'habitation. Dans ce cas, la hauteur de l'immeuble ne doit toutefois pas dépasser 3 étages sur rez-de-chaussée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/ - Dispositions générales

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

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale adaptée.

Nonobstant les règles ci-après, des dispositions architecturales nouvelles pourront être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. De même, sous réserve de respecter l'alinéa 1 des dispositions générales de cet article, des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 – Niveau d'implantation

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point bas du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder : 0,60m.

La hauteur des levées de terres éventuelles ne pourra pas être supérieure à 0,60 m.

2 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings, etc…. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,… sont interdits.

3 – Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation et les annexes (sauf les abris de jardins) doivent comporter 2 pans avec pentes comprises entre 30 et 50 degrés, ces pans pouvant comporter des décrochements.

Les pentes peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnels peuvent être couvertes par une toiture d'un seul versant si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction. La pente du pan de toiture doit être la moins pentue possible suivant les prescriptions techniques de la couverture employée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiment dont la pente de toit pourra être identique à l'existant.

Les ouvertures en toiture en façade principale doivent être réalisées sous forme de lucarnes (à 2 ou 3 pans) ou de châssis ouverts dans le plan de la toiture ainsi que de houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les toitures doivent être réalisées par des matériaux en usage dans la région soit :

- pour les constructions à usage d'habitation :
    - l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles dont la tuile couleur « ardoise ». La repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson) est autorisée dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même nature ou similaire à celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

- pour les constructions à usage d'activités (ateliers, hangars…), le matériau doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. L'emploi de plaques métalliques non peintes est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées. Elle n'est cependant pas souhaitable sur les toitures de constructions anciennes et sur celles de bâtiments accueillant des gîtes.

4 – Les abris de jardin ne sont pas soumis aux règles d'aspect décrites ci-dessus.

5 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur voies respecteront les règles ci-après :

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,50 m à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille. Elles pourront être doublées ou non d'une haie. L'ensemble clôtures et haie ne pourront pas dépasser 2 m.
- Les clôtures basses seront constituées d'un grillage de couleur verte de 0,80 m à 1,20 m de hauteur doublée d'une haie vive.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques par un équipement réalisé sur le même terrain que la construction ou être assuré sur une parcelle proche de ces constructions, à moins de 300 m., sauf convention particulière avec la commune.

Ainsi, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² compris l'accès ;

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement,
- pour les logements collectifs ou groupées, il est exigé 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m², il est exigé une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations évoquées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Le dossier de permis de construire ou de lotir pour toute construction ou projet d'ensemble devra comprendre le plan d'aménagement paysager de ces espaces.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

Elle est à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales par exemple).

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus selon les modalités du PADD, et le règlement.
L'ouverture de la zone est conditionnée par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble, compatible avec le PADD et présentant l'organisation du secteur.

Cette zone est donc destinée à accueillir le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones Ui et à devenir à terme une zone Ui.

ARTICLE 1AUI 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1°) Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUi2 est interdite.

2°) De plus, dans la partie de la zone 1AUi comprise dans le périmètre de protection des eaux de captage du château d'eau, sont interdites les entreprises ICPE soumises à autorisation ainsi que celles susceptibles de polluer les eaux de captage souterrain ainsi que celles de surface.

ARTICLE 1AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et au fonctionnement des divers réseaux nécessaires dans la zone.

Sont admises sous réserve :

- de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ;
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite zone ;
- que les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement soient respectées,

- que la conception du projet respecte l'environnement initial du site, présente des qualités architecturales, une bonne composition urbaine et paysagère aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti et qu'elle intègre les orientations d'aménagement définies par le PLU lorsqu'elles existent ;
- que le projet d'aménagement et le schéma d'organisation soit élaboré en accord avec la commune ;

les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, tertiaire ou industrielle) :

- les lotissements et opérations d'ensemble réservés aux activités propres aux usages suivants : industrie, artisanat, services, commerces,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone et sous réserve d'être incluses au volume du bâtiment d'activité
- les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur reconstruction après sinistre dans la limite de leur surface préexistante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées ou les installations projetées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation aisée et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères…

2 – Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, et de commodité de circulation ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire un demi-tour.

Les obligations à respecter en bordure de voies classées à grande circulation (RN10) sont rappelées à l'article 4 des dispositions générales.

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

Aucun accès sur la RN 10 n'est autorisé.
L'accès doit se faire par la RD 108, sous réserve que le carrefour d'accès soit aménagé en accord avec le gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 1AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire.

1 – Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2 – Assainissement : Les eaux usées de toute nature, émanant de toute construction d'habitation, de tout local ou de toute installation pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome peut être admis, sous réserve d'être adapté à la nature du sol, aux caractéristiques du terrain et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Il doit également être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque la demande de permis de construire ou de lotir concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'assainissement. Une étude relative au choix et à la mise en place de la filière assainissement sera par ailleurs jointe à la demande. Dans ce dernier cas, un système d'assainissement semi-collectif est autorisé.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conforment aux règlements en vigueur et pourront notamment être subordonnés à un pré-traitement approprié.

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

3 – Eaux pluviales : Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Ces rejets pluviaux doivent être régulés par la mise en place sur la parcelle d'ouvrage de rétention capable de stocker les sur-volumes puis de les restituer au réseau d'eaux pluviales après l'orage.

Les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent impérativement faire l'objet d'un traitement avant rejet au réseau collectif (ex : mise en place d'un séparateur à hydrocarbures).

En l'absence de réseau, les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur le terrain permettant ainsi l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sans stagnation, et sans risque de pollution pour les sols.

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

Tout projet de construction doit comporter des disposions techniques permettant le raccordement en souterrain des lignes électriques et de télécommunication (téléphonie, audiovisuelle…). Les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul :
- de 75 m. au moins de l'axe de la RN 10. Pour les parcelles en façade sur la RN 10, les constructions de plus de 500 m² doivent être implantées de telle manière que la façade la plus longue soit parallèle à la RN 10
- de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 108 existante ou future,
- de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

ARTICLE 1AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :
- 10 m par rapport aux délimitations des zones
- 4 m par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants avec l'accord du SDIS.

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux exigences techniques et sécuritaires (notamment sécurité incendie) liées à la nature des activités, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 25 m pour les silos et 16 m. pour les bâtiments réservés aux activités et locaux nécessaires aux activités,
- 6 m. pour les constructions à usage d'habitations
- 4,50 m. pour les annexes aux constructions à usage d'habitation

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus ou en cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

ARTICLE 1AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ - Dispositions générales

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

A cet effet, les formes et volumes devront rester simples et la nature du matériau utilisé en façade ne devra pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

Pour les zones à proximité de la RN 10, une architecture sobre sera recherchée. Les bardages seront de couleur sombre (gris, brun, bleu-ardoise, vert foncé) et d'aspect mat.

Nonobstant les règles fixées ci-après, sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 1 des dispositions générales et dans le cadre d'un parti architectural justifié, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

B/ - Prescriptions particulières

1 – Niveau d'implantation

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée devra rester aussi présprès que possible du terrain naturel.

2 - Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, parpaings etc…. ne doivent pas rester apparents.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs blanches, vives et criardes sont interdites.

Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,… sont interdits.

3 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les annexes et les constructions d'activités, le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.
L'emploi de plaques métalliques non peintes et d'autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées.

4 – Clôtures et portails :

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Ils seront conçus et traités avec simplicité et ne créeront pas de gêne pour la circulation.

Les clôtures respecteront les règles ci-après :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières, 2 m.
- Les clôtures sur voies publiques seront doublées d'une haie vive d'essence régionale.
- Les clôtures implantées en façade sur la RN 10 et la RD 108 seront constituées par un grillage vert ou galvanisé sur poteaux métalliques de même teinte.

ARTICLE 1AUI 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des emprises publiques par un équipement réalisé sur le même terrain que la construction ou être assuré sur une parcelle proche de ces constructions.

Ainsi, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² compris l'accès ;

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente, il est exigé une place pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé 2 places par logement,
- pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes seront créées pour :
  - les véhicules de livraison et de service

- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 1,5 emplois,
- les véhicules des visiteurs

ARTICLE 1AUI 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions, voie d'accès et toutes utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Pour toutes les plantations évoquées ci-dessus, les essences locales seront préférées.

Tout projet d'installation à usage commercial, industriel ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

En façade sur la RN 10 et la RD 108, une bande paysagère respectivement de 15 et 25 m de profondeur doit accueillir un traitement paysager qualitatif s'appuyant sur un registre de bosquets arborés animant une banquette enherbée. Ces boisements doivent couvrir au minimum 50 % de la surface de la bande paysagère. Des essences indigènes et e harmonie avec l'accompagnement végétal des abords du giratoire seront recherchées.

Au niveau de la limite sud-est de la zone 1AUi, au lieu dit « les Terres des Bréviaires », parcelle YB 71a, un merlon boisé doit être aménagé.

Le dossier de permis de construire pour toute construction devra comprendre le plan d'aménagement paysager de ces espaces.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, conditionnée par une à modification ou révision du PLU. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place des équipements, notamment ceux relatifs à l'alimentation en eau potable de la commune.

Elle est à usage principal d'habitat.

Cette zone est destinée à accueillir le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones UD.

ARTICLE 2AU 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU 2 est interdite.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif dans la mesure où :
- pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 – Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité (apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de limiter la vitesse), de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 m. au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement des voies.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées sous réserve d'une application des dispositions rappelées à l'article 2AU 11 ci-après et à condition qu'elles comprennent des éléments en retour joignant l'alignement (mur de clôture, haie…).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'édification d'annexe (dont garage).

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (soit D = H/2 avec D > 3 m.)

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long termes, conditionnée par une à modification ou révision du PLU.

Elle est à vocation d'activités économiques.

Cette zone est destinée à accueillir le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones Ui et à devenir à terme une zone Ui.

ARTICLE 2AUI 0 – RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUi.2 est interdite.

ARTICLE 2AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de ne pas compromettent l'aménagement ultérieur de la zone, ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future :

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où :
- pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 –CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 – Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul :
- de 75 m. au moins de l'axe de la RN 10. Pour les parcelles en façade sur la RN 10, les constructions de plus de 500 m² doivent être implantées de telle manière que la façade la plus longue soit parallèle à la RN 10
- de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 108 existante ou future,
- de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

ARTICLE 2AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport aux délimitations des zones
- 4 m par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants avec l'accord du SDIS.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables :
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AUI 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

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

ARTICLE A 0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

II – Hors des espaces boisés classés où, nonobstant toutes dispositions contraires, la demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation dans les conditions fixées par le code forestier. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire, notamment :

- à la défense du sol contre les érosions et envahissements des rivières;
- à l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- à la salubrité publique ;
- à la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- à l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- à la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies.

L'autorisation de défrichement peut faire l'objet de prescriptions particulières dont :

- la conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis ci-dessus
- l'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée ;
- la remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- l'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;
- L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies.

En cas de prescriptions particulières, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement, dans les conditions prévues au code forestier, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par la collectivité de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisés que les occupations et utilisation du sol ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation en vigueur.

2/ Les constructions à usage d'habitation et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines) à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles. Ces constructions devront n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante et être, si possible, groupées à proximité des bâtiments d'exploitation ; la demande devra être complétée par la justification de la situation de la parcelle d'implantation, dans son unité foncière agricole et son unité d'exploitation.

3/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

4/ A condition de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation, l'aménagement de terrains de campings à la ferme soumis à simple déclaration, l'aménagement de bâtiments existants à usages de gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou de logements individuels, sous réserve de respecter le caractère traditionnel de la construction. Cet aménagement pourra comprendre une légère extension contiguë au volume existant.

5/ les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire

6/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

7/ les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont lieu hors des zones humides et/ou inondables et lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

8/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

9/ Les abris de jardins défilés aux vues du voisinage, avec une superficie maximale de 12 m² hors œuvre.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2 – Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité (apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de limiter la vitesse), de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

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

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, étangs, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 75 m. de l'axe de la RN 10,
- 15 m des routes départementales,
- 10 m. des autres routes et chemins. Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension, de restauration, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension, de restauration, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE A 9.- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction existante ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 mètres de hauteur totale sauf exception pour exigences techniques et économiques, notamment château d'eau, silos.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiment dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/- Dispositions générales

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

B/- Prescriptions particulières

1- Constructions à usage d'habitation dont gîtes

a) Façades

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

b) – Toitures

Les toitures des constructions doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 30° et 50°. Pour les bâtiments annexes tels que garages (sauf abris et remises) et les hangars, les toitures ne peuvent être inférieurs à 20°.

Elles doivent s'harmoniser avec celle des constructions environnantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis, tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles dont la tuile couleur « ardoise ». La repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson) est autorisée dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Les ouvertures en toiture en façade principale doivent être réalisées sous forme de lucarnes (à 2 ou 3 pans) ou de châssis ouverts dans le plan de la toiture ainsi que de houteaux de petites dimensions. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

La pose de panneaux solaires est autorisée sur les toitures dès lors que les dispositions générales de cet article sont respectées. Elle n'est cependant pas souhaitable sur les toitures de constructions anciennes et sur celles de bâtiments accueillant des gîtes.

2- Constructions à usage d'activité agricole

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

Les surfaces extérieures pleines sont interdites pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3- Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère des ouvrages similaires des zones Ub.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan espaces boisés classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de la réglementation citée en référence.

Les abords de toute construction doit être traitée et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel avoisinant.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS en zone A.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de risques ou de nuisances naturels ou artificiels (inondations, éboulement, aérodromes…).

Elle comprend deux secteurs :

- Nh : secteur de hameaux de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions

- Nm : secteur où les activités de diversification agricole (dont la vente directe de produits) sont autorisées.

ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. L'édification peut être refusée si la clôture fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux et peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement.

2°) Les démolitions sont soumises à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse. Le permis de démolir peut être refusé si, dans un intérêt social, il est nécessaire de sauvegarder le patrimoine immobilier bâti. Il peut être accordé, sous réserve pour le titulaire du permis de démolir d'assurer avant le commencement des travaux le relogement, dans certaines conditions, des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, ainsi que, le cas échéant, de construire, à la place de l'immeuble qui fait l'objet de la demande, ou à un emplacement proche de celui-ci, des logements destinés à reloger les intéressés. De même, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

II – Hors des espaces boisés classés où, nonobstant toutes dispositions contraires, la demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation dans les conditions fixées par le code forestier. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.
Sont exceptés de ces dispositions les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire, notamment :

- à la défense du sol contre les érosions et envahissements des rivières;
- à l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- à la salubrité publique ;
- à la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- à l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- à la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies.

L'autorisation de défrichement peut faire l'objet de prescriptions particulières dont :

- la conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis ci-dessus
- l'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée ;
- la remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- l'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;
- L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies.

En cas de prescriptions particulières, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement, dans les conditions prévues au code forestier, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par la collectivité de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite.

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

Sont admises les occupations et utilisations des sols ci-après sous réserve que par leur architecture, leur implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, elles s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti et soit à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant :

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où, pour des raisons techniques leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones et où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et ne portent pas atteinte à l'environnement.

2/ L'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et très proches du lieu d'activité ou du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage.

3/ Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire

4/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont lieu hors des zones humides et/ou inondables et lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole dès lors que le régime des bassins versants est respecté et évite tout déséquilibre du milieu rural,

5/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments et la reconstruction après sinistre, dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé.

b) L'extension contiguë des bâtiments d'habitations existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c) Les constructions, installations et l'agrandissement de locaux à usage d'équipement de loisirs et sportifs.

e) Les bâtiments annexes des constructions existantes à usage d'habitation, tels que garages, remises, abris, défilés aux vues du voisinage, avec surface maximale de 12 m² hors œuvre.

f) Les abris pour animaux d'une surface (SHOB) n'excédant pas 20 m², sous réserve d'être intégrés à l'environnement.

6/ Dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

7/ Dans le secteur Nm, les activités de diversification agricole (dont vente directe de produits) sont autorisées.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2 – Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité (apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de limiter la vitesse), de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 – Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à

l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

3 - Eaux pluviales

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- En l'absence de réseau, les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 75 m. de l'axe de la RN 10,
- 15 m des routes départementales,

10 m. des autres routes et chemins. Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension, de restauration, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants.

En secteur Nh, l'implantation de constructions nouvelles doit se faire :

- soit à la limite des emprises existantes, à modifier ou à créer.
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres depuis les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

Commentaire : L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autres du projet sur la même parcelle ou une parcelle voisine, soit par la construction à agrandir elle-même.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension, de restauration, de surélévation de bâtiments existants, de reconstruction de bâtiments anciens ou sinistrés qui pourront être réalisés à l'emplacement ou dans le prolongement des bâtiments existants

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions sauf en zone Nh.

En secteur Nh, sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie du bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu soit un angle de plus de 45 ° sur l'horizontale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du point le plus bas du sol naturel au droit de la construction existante ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder celle des constructions les plus proches.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 6 mètres de hauteur totale sauf exception pour exigences techniques et économiques.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension de bâtiment dont la hauteur initiale est supérieure aux hauteurs définies ci-dessus.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Définition : Une annexe est une construction de moins de 20 m² accolée à l'habitation ou isolée de celle-ci. Il peut s'agir d'un garage, d'un cellier, d'une véranda, d'un abri de jardin, etc.

A/- Dispositions générales

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

Dans les secteurs Nh, de même que dans les cas de création de gîtes ruraux :

- adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- respecter la proportion des baies à dominante verticale,
- adopter pour les toitures les mêmes matériaux et la même pente que les constructions avoisinantes.

Pour la restauration et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère des ouvrages similaires des zones Ua.

ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan espaces boisés classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de la réglementation citée en référence.

Les abords de toute construction doit être traitée et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel avoisinant.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.