



ST MARTIN D'AUXIGNY (Département 18)
Plan Local d'Urbanisme



Révision n°1 valant PLU
Modifications n° 1 et n° 2

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

- 1 OCT. 2006



DOSSIER D'APPROBATION

Pièce D

Le Règlement

.....
Visa du Commissaire
Enquêteur en date du :

COMMUNE DE SAINT MARTIN D'AUXIGNY
REGLEMENT DU P.L.U.

TABLE DES MATIERES

Préambule : Organisation du règlement d'urbanisme.....	01
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	02
ARTICLE 1.1 - Champ d'application territorial du plan.....	02
ARTICLE 1.2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.....	02
ARTICLE 1.3 – Division du territoire en zones.....	03
ARTICLE 1.4 – Adaptations mineures.....	04
ARTICLE 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions..... ne sont pas conformes au présent règlement	04
ARTICLE 1.6 – Ouvrages techniques d'utilité publique.....	04
ARTICLE 1.7 – Bâtiments sinistrés.....	04
ARTICLE 1.8 – Zones à risque.....	04
ARTICLE 1.9- Rappels.....	05
Annexe : recommandations générales.....	06
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	09
Première partie : Zone à vocation d'habitat.....	10
Seconde partie : Zone à vocation d'activités.....	19
Troisième partie : Zone à vocation d'équipement d'intérêt public.....	27
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	35
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	39
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	44

Préambule : ORGANISATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Ce règlement d'urbanisme comprend trois titres :

- titre 1 : les dispositions générales,
- titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines,
- titre 3 : les dispositions applicables aux zones naturelles.

Acte déposé en
Préfecture du Cher le

- 1 OCT. 2003



Les titres 2 et 3 se divisent en 15 articles répartis en 3 sections :

- section 1 : relative à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1. et 2),
- section 2 : relative aux conditions d'utilisation du sol (articles 3 à 13),
- section 3 : relative aux possibilités maximales d'occupation du sol (articles 14 et 15).

POUR UTILISER CE REGLEMENT :

- 1- Repérer le terrain sur les documents graphiques (plan de zonage),
- 2- Lire au titre 1 les dispositions générales qui régissent l'ensemble du Plan d'Occupation des Sols,
- 3- Lire le chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain : leur dénomination est :
 - Ua, Up Uh Ue et Ui pour les zones urbaines ;
 - AU, AU h , AU e pour les zones à urbaniser ;
 - A pour la zone agricole ;
 - N, Nh, Nhe, NI et Nr pour les zones naturelles;

Il est utile de se référer également au plan des servitudes d'utilité publique, dont certaines peuvent avoir une incidence sur la constructibilité du terrain.

Si le terrain est concerné par un emplacement réservé, la liste des emplacements annexée au dossier de PLU renseigne sur sa destination, son bénéficiaire et la superficie concernée.

Enfin, la lecture du présent règlement renvoie à la prise en compte des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier PLU), au travers notamment des orientations générales retenues (partie obligatoire du PADD*), et le cas échéant aux schémas d'organisation de secteur à urbaniser (partie facultative du PADD*).

* selon les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2003.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 1.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1. : Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme (articles R 111-1 à R 111-26 du code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants :

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et la sécurité publique,
- Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement
- Article R 111.15 : respect des directives nationales d'aménagement, cohérence avec les schémas directeurs,
- Article R 111.21: respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

1.2.2 : Les servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes, annexé au dossier du P.L.U.

1.2.3 : Les lotissements déjà approuvés

Pour les lotissements, les règles d'urbanisme fixées par l'autorisation de lotir restent applicables pour une période de 10 ans (sauf demande de reconduction dans les formes légales).

1.2.4 : Autres dispositions

Le règlement n'est pas exclusif d'applications autres, par exemple permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des emprises intégrées dans une opération couverte par une déclaration d'utilité publique approuvée (article L 421-4 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 : Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones et en secteurs tels que définis ci-après :

Les zones déjà urbanisées :

- Ua, zone urbaine - partie centrale agglomérée et caractérisée par le bâti urbain ancien mitoyen ;
- Up, quartiers résidentiels et d'activités desservis par le réseau collectif d'assainissement ;
- Uh, villages équipés du réseau public d'assainissement (eaux usées) Ui, pôles d'activités économiques ;
- Ue, espaces réservés aux équipements et constructions à vocation de services d'intérêt public ;

Les zones d'urbanisation future :

- AU, zone d'urbanisation future ouvrable après modification du PLU ;
- AUh, futurs secteurs résidentiels ouvrables au vu d'un schéma d'aménagement d'ensemble ;
- AUe, futur secteur d'équipement et de construction à vocation de services d'intérêt public ;

La zone agricole

A partie du territoire strictement réservé à l'activité agricole.

La zone naturelle :

- N, partie du territoire strictement protégée pour son patrimoine naturel, paysager...;
- Nl, partie du territoire où les activités liées au tourisme rural et les services d'accueil et d'animation en milieu rural peuvent être développées ;
- Nh, hameau et bâtis groupés en milieu rural non desservi par le réseau collectif d'eaux usées ;
- Nhe, espace réservé aux équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural ;
- Nr, zone à risque (plan de prévention des risques possibles ou existants) ;

A noter que le secteur Nr ne peut être représentatif de l'ensemble des zones soumises à un PPR (zone inondable ou mouvements de terrain) qui couvrent ou pourraient ultérieurement couvrir le territoire communal. C'est pourquoi il est rappelé dans le corps du règlement que pour toute zone et secteur, l'application d'un PPR se superpose et se substitue le cas échéant règle de la plus grande contrainte aux dispositions retenues au PLU).

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement, la délimitation correspondante étant reportée sur les documents graphiques, dits "plans de zonage".

1.3.2 Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1 : Les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2: Les Emplacements Réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts,...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique ; les Emplacements Réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1.5 - TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BÂTIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des aménagements dont les dispositions sont en conformité aux dites règles et permettent la mise en conformité du dit immeuble.

ARTICLE 1.6 - OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITÉ PUBLIQUE

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

ARTICLE 1.7- BÂTIMENTS SINISTRÉS

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

ARTICLE 1.8 - ZONES A RISQUE

La délimitation de ces zones peut être prise à l'initiative de l'Etat à l'occasion de la prescription d'un "Plan de Prévention des Risques " (PPR). Le Plan Local d'Urbanisme faisant l'objet d'un PPR est mis à jour selon les formes prévues par le code de l'urbanisme.

Les Plan de Prévention des Risques valent servitudes d'utilité publique. Après approbation du PPR, les servitudes d'utilité publique du plan local d'urbanisme doivent être mises à jour selon les formes réglementaires.

Les prescriptions d'un PPR s'imposent à tout pétitionnaire de permis de construire ou de déclaration ou encore d'autorisation de travaux. Ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre le PPR et le PLU qui s'imposent.

La commune de St Martin d'Auxigny n'est pas couvert par un PPR au jour de la rédaction du présent règlement (des études d'évaluation sont toutefois en cours au titre du risque d'instabilité et ruissellement en zone argileuse).

ARTICLE 1.9- RAPPELS

Sont soumis à autorisation :

- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport ouverts au public,
- aire de stationnement ouverte au public,
- dépôt de véhicules d'au moins dix unités, garage collectif de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol pour une superficie supérieure à 100 m² et une profondeur ou hauteur supérieure à 2 m.
- plan d'eau (selon la nomenclature de la loi sur l'eau) et le cas échéant les piscines

Sont soumis à déclaration:

- les clôtures par délibération du conseil municipal du 03 juin 2009 et en application des articles R421-11 et 12 du code l'urbanisme.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques relevant des articles R 421-9 à R421-12 du code l'urbanisme.

Les changements de destination sont soumis soit à un Permis de Construire (art. R 421-14) soit à Déclaration Préalable (art. R 421-17).

Espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, les demandes de défrichement sont irrecevables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à défaut d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Protection du patrimoine archéologique :

Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)..

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit être déclarée au Maire de la commune, qui doit la transmettre au préfet, conformément à la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

S'appliquent par ailleurs les dispositions réglementaires prises pour la conservation du patrimoine archéologique par la loi de 2001.

Recommandations diverses préalables à la lecture du règlement des zones du PLU

Les recommandations qui suivent s'adressent aux porteurs de projet de construction, en vue de leur apporter les informations utiles à la constitution de leur projet dans les meilleures dispositions de recevabilité ultérieure.

S'assurer de la faisabilité technique de la construction

Dans le respect de la vocation des sols, le demandeur d'une autorisation d'urbanisme doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

Le demandeur est invité à produire conjointement à sa demande de déclaration ou d'autorisation de construction – et dans les conditions fixées ci-après :

- Une étude d'assainissement :
 - en application de la loi sur l'eau – lorsque la construction est située en zone ou secteur pour lesquels le réseau public d'assainissement n'est pas prévu au Schéma d'Assainissement Communal – une étude de filière d'assainissement est obligatoire.
- Une étude de sol :
 - lorsque la pente générale du terrain dépasse 5% - et plus généralement en zone dite à risque (zone Nr) une étude de sol est sollicitée, ceci afin de s'assurer de la stabilité du terrain et des conditions géotechniques d'assainissement du terrain.

En l'absence de ces pièces, un avis réservé ou même un refus d'autorisation de construire pourra être prononcé, afin de responsabiliser le demandeur sur ses obligations et futures responsabilités en cas de désordre lié à la construction au titre de l'environnement et de son voisinage.

S'assurer de la pérennité de la construction :

Dans le respect de la vocation des sols, le demandeur d'une autorisation d'urbanisme est soumis aux dispositions du code de l'environnement et du code de la santé publique :

Il en va en particulier du cadre juridique suivant :

- l'application de la loi sur l'eau
 - l'application de la loi sur l'air
 - l'application de la loi sur le bruit
 - l'application de la loi sur les paysages
 - la réglementation sur les installations classées
 - réglementation des carrières
- etc...

A ces différents titres, et selon les dispositions applicables au projet, les pièces constitutives de la prise en compte de ses différents codes et textes de loi seront associées au projet déposé à l'instruction.

Il en va ainsi des pièces suivantes

- notice de présentation des projets ;
- étude et notice d'impact
- expertises spécifiques d'environnement sur le bruit, l'air, l'eau... et les installations classées.

S'assurer de l'information publique et du respect de la réglementation :

Même s'il répond aux règles d'urbanisme édictées au titre du présent règlement du PLU, tout projet peut être refusé par la Commune au motif que le demandeur n'a pas remis les documents d'information publique et d'expertises environnementales auxquels l'opération projetée est soumise au titre du code de l'environnement ou du code de la santé publique.

S'assurer de la qualité architecturale de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de l'article 11 des différentes zones au règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le pétitionnaire est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager (ou plan masse) les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

a) - Cadre général de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout projet de construction ou installation doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement — ceci au titre du volet paysager du permis de construire. A défaut le plan de masse doit faire apparaître les dispositions paysagères du projet en limite du domaine public (cf règlement du PLU).

Pour les constructions à vocation d'habitation (ainsi que les annexes habitables autres que vérandas):

Lorsque les constructions situées en limite séparative de l'opération projetée sont majoritairement constituées d'habitations et dépendances habitables, la construction projetée privilégiera au moins un élément de composition architectural en rapport avec les matériaux d'appareillage utilisés dans la région. Cette recommandation s'applique en particulier en centre bourg et dans les villages ou hameaux groupés, afin de conserver une unité visuelle propice à la préservation du patrimoine bâti local

Les constructions nouvelles en zones naturelle et agricole rechercheront une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Les extensions à vocation d'habitation de bâtiment existant (autres que véranda) seront de préférence réalisées en matériaux traditionnels (briques, torchis ou pierres) et être couverts en tuiles ou en ardoises.

La restauration de bâtiment existant cherchera à conserver la morphologie générale du bâtiment.

Pour toutes les autres constructions (y compris les dépendances non habitables):

Lorsque les constructions situées en limite séparative de l'opération projetée sont majoritairement constituées d'habitations, la composition architecturale pourra intégrer au moins un matériau de construction en "rappel de l'environnement" construit, utilisable en parement ou en base de la construction.

Les constructions à vocation d'activité seront construites dans le respect de la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Les abords de toute construction nouvelle seront traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Le volet paysager ou le plan masse du projet comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

En zones naturelle et agricole, le volet paysager ou le plan masse du projet fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction — notamment depuis le domaine routier public, justifiant en particulier la prise en compte d'une densité végétale de moyenne à haute tige en bande arborée ou massif arboré dans un rayon de moins de 50 m autour de l'annexe ou de la dépendance si cette dernière est traitée en matériaux préfabriqués de type "bac acier".

Les façades ouvertes au public seront conçues de façon à préserver une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives devront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme.

La demande de construction comportera des photographies de l'environnement du terrain d'assiette du projet.

b) Cadre général de prescriptions pour les toitures :

Le matériau de couverture des annexes doit être de même aspect et même couleur que celui du bâtiment principal.

c) Matériaux nouveaux, publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes se conformeront au règlement sur la publicité et au code de l'environnement.

Lorsqu'elle existe, la charte d'aménagement, d'urbanisme ou d'environnement annexée au PADD fixera les prescriptions techniques pour l'aspect des enseignes commerciales artisanales et de services, auxquelles devra se conformer le demandeur.

S'assurer de la qualité paysagère de la construction projetée :

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de l'article 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (toutes zones et tous secteurs), le demandeur d'une autorisation d'urbanisme est invité à produire au titre de sa notice de présentation du projet, et surtout au titre de son volet paysager les éléments d'information portant sur les cadres de recommandations suivants :

Pour toute demande de permis de construire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Les constructions à vocation d'activité seront construites dans le respect de la qualité, de la pérennité et en harmonie avec l'environnement dont elles dépendent.

Le cas particulier de la reconstruction après sinistre :

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes de celles retenues au titre du règlement du PLU pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

TITRE 2

**DIPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

PREMIERE PARTIE
LES ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A VOCATION D'HABITAT (déclinaison en secteurs Ua — Up et Uh)

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'habitat aggloméré. Ils accueillent également des activités diverses en relation avec l'habitat en espace aggloméré (commerces-services en centre bourg, activités artisanales...).

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité ou prévus au titre du Schéma Communal d'Assainissement). Elle est déclinée en plusieurs secteurs qui ont chacun une vocation spécifique ; Sont ainsi couverts :

- le centre bourg et sa périphérie urbaine,
 - ainsi que les villages desservis (ou prévus au titre du Schéma d'Assainissement Communal) par le réseau collectif d'eaux usées.
- Le secteur Ua correspond aux espaces bâtis groupés du centre bourg de la commune, intégrant les caractéristiques du logement ancien (hauteur, alignement, mitoyenneté...) et la diversité des activités économiques, artisanales, commerciales et de services.
- Le secteur Up correspond aux extensions urbaines récentes, essentiellement pavillonnaires. Ce secteur peut couvrir également certaines installations agricoles ou artisanales situées en lisière du centre bourg. La vocation résidentielle du secteur Up est affirmée.
- Le secteur Uh correspond aux villages bâtis dont l'équipement public (et notamment la présence du réseau collectif d'eaux usées) autorise un niveau de service comparable au centre bourg. La vocation résidentielle pavillonnaire de ce secteur est affirmée, tout en préservant les activités agricoles et artisanales en place (notamment en présence de sièges d'exploitation agricole dans le village).

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

ARTICLE U1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

U1. 1 : sont interdits dans tous les secteurs Ua - Up et Uh :

1. Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement règlement sanitaire de la santé publique -règlement sanitaire départemental:..) ;
2. Les exploitations de carrières ;
3. Les plans d'eau, étang et ouvrage assimilé;
4. Le camping et la pratique du camping de façon isolée sur une même unité foncière.
5. Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères ainsi que les installations de type « Parc d'attraction et de loisirs ».

U1. 2 : sont de plus interdits en secteurs Ua et Uh: Toute opération de démolition de bâtiment

d'habitation n'ayant pas fait l'objet d'un permis de démolir.

U1.3 : sont de plus interdits en secteur Ua :

- Les constructions groupées à destination d'activité industrielle ou artisanale.

**ARTICLE U2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES :**

En tous secteurs Ua, Up et Uh : Sont admis tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non répertoriés à l'article U 1, et aux conditions fixées ci-après :

- 1- Les exhaussements et les affouillements du sol ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires préalablement à:
 - la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales
 - l'installation d'un ouvrage technique lié à une activité ludique (piscine) légalement autorisée dans la zone et tout secteur (en particulier au titre du code de l'environnement ou du règlement sanitaire départemental);et sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, ou de réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- 2- Les constructions nouvelles à vocation d'activités doivent être liées à la notion de service de proximité résidentielle, ou nécessaires à la valorisation de la production locale (arboriculture...), du tourisme et du patrimoine ; L'extension et la reconstruction des installations classées existantes doivent être réalisées dans le respect de l'environnement.
- 3- Les installations économiques industrielles artisanales et de services si l'emprise au sol des constructions ateliers et installations annexes est inférieure à 1 500 m² ;
- 4- Les installations économiques, industrielles et de services si les surfaces imperméabilisées sont inférieures à 3 000 m² ;
- 5- Toutes les constructions, reconstructions, extensions devront 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, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.;
- 6- Les constructions devront respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones à risque concernées par un Plan de Prévention des Risques (annexé lorsqu'il existe au Plan Local d'Urbanisme) ;
- 7- Les constructions ou reconstructions après sinistre d'habitation ou d'installation pré-existante en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles U6 et U 15 ci-après. Seules des raisons techniques actées par l'administration compétente eu égard au motif invoqué pourront permettre une dérogation à cette règle générale (il en va notamment de contrainte d'assainissement, de viabilisation, de sécurité des accès, d'amélioration du confort du logement après sinistre...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule – information importante : *En zone à vocation d'habitat (Ua – Up et Uh), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.4 à 10).*

ARTICLE U3 - ACCÈS ET VOIRIE

Tout secteur Ua – Up et Uh:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4m. Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE U4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Tout secteur Ua – Up et Uh :

U4. 1 : Desserte en eau potable, électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public d'eau potable. Une disconnection totale de l'eau de procès industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité sur emprises privée, et au droit du domaine public.

Dans le cas où l'habitation serait déjà raccordée au réseau communal, le réseau privé doit être totalement indépendant. Par contre, s'il existe une connexion entre les deux réseaux, il doit être mis en place un système d'anti-retour (disconnecteur...) sur l'adduction publique.

Dans tous les cas, il est possible d'utiliser une ressource privée dans le respect des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine fixées par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 et codifié au code de la santé publique.

U4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées

U4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier).

Dans le cas contraire ou en cas de problème technique rendant impossible la réalisation d'un assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme est obligatoire.

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone font l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions du rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau séparatif.

U4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. *D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivante :*

- a) Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- b) Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

U4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire là où il existe, et selon les prescriptions fixées lorsqu'il s'agit d'une opération groupée.

Les projets de constructions groupées doivent prévoir la gestion des eaux pluviales sur l'assiette foncière du lotissement ou sur un terrain avoisinant aménagé par l'aménageur.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables au projet (cf. autorisation Loi sur l'eau), et ceci dans le respect des obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

Rappel: Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tous secteurs Ua- Up et Uh : Sans objet

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

En secteurs Ua- et Uh : Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou l'alignement des voies à élargir ou à créer (matérialisées par un emplacement réservé au plan de zonage) lorsque les constructions voisines sont dans le même alignement.
- Soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m lorsque l'option à l'alignement n'est pas retenue ;

En secteur Up : Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins en retrait du domaine public.

Dans le respect des dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas :

- de restauration, d'extension de bâtiment, ou reconstruction d'un bâtiment après sinistre, d'origine non-conforme à la règle ;
- ainsi que pour les programmes collectifs (lotissement ou ZAC) pour lesquels un schéma d'organisation de la zone prévoit des dispositions graphiques au titre de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Tous secteurs Ua - Up et Uh : Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative
- en respectant une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à toute limite séparative pour tous les autres cas de figure.

En outre, un retrait d'au moins 10m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté pour les constructions d'habitation, lorsque la limite du terrain avoisine un espace d'activités, agricole ou naturel (cf zone UI zone A et zone N et secteurs assimilés du PLU).

- Les abris de jardins doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public ;

Dans le respect des dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- *dans le cas de restauration, ou reconstruction de bâtiments après sinistre (à l'identique).*
- *ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.*

ARTICLE U 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tous secteurs Ua - Up et Uh :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE U 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Tous secteurs Ua - non réglementé

Tous secteurs Up et Uh : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface du terrain d'affectation.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur Ua: cette hauteur ne peut dépasser :

- $r + 2$ + comble pour les constructions à destination d'habitation,
- 6 m pour les constructions nouvelles à destination d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes - garage privatif - vérandas....

En secteur Uh : cette hauteur ne peut dépasser :

- $r + 1$ + comble pour les constructions à destination d'habitation,
- 9 m pour les constructions nouvelles à destination d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes - garage privatif- vérandas....

En secteur Up : cette hauteur ne peut dépasser :

- $r + 1$ + comble pour les constructions à destination d'habitation,
- 6 m pour les constructions nouvelles à destination d'activités autorisées dans le secteur
- 3,5 m pour les annexes - garage-privatif - vérandas....

Tous secteurs Ua - Up et Uh :

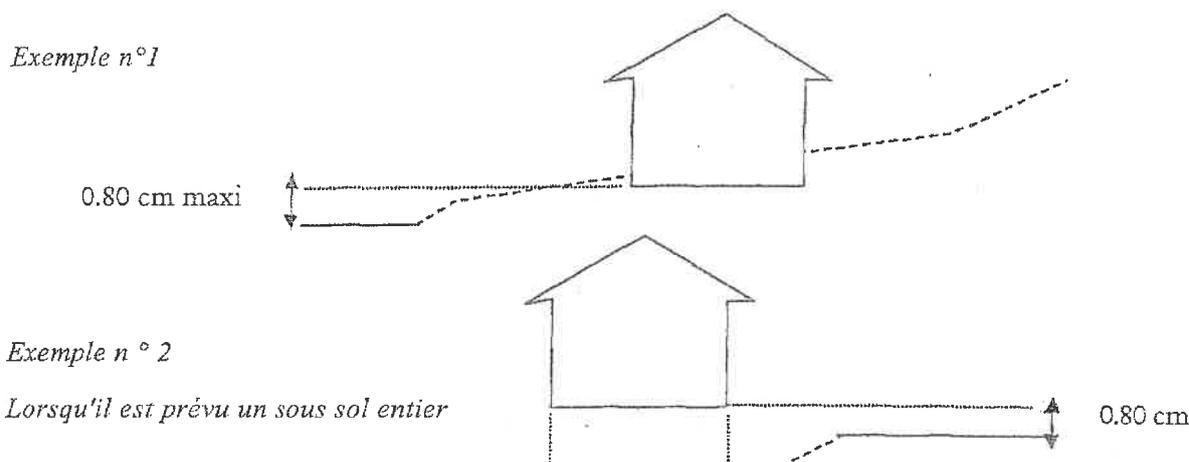
- Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- Dans le respect des dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tous secteurs Ua - Up et Uh, si le dépassement est justifié dans le cas de reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiments existants

ARTICLE U 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

U 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Tout secteur Ua, Up et Uh :

Pour les constructions nouvelles : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m par rapport à la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre de l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques annexé au présent règlement) :



Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiments existants, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des "niveaux" existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre de l'application éventuelle d'un Plan de Prévention des Risques annexés au présent règlement).

U 11.2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

U 11.2- 1 : Prescriptions générales

Tout secteur Ua, Up et Uh :

Tout projet de construction ou installation doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager du permis de construire ou dans le cadre du plan masse du permis de construire.

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres, ... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions et les éventuels soubassements.

- Les toitures des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sauf les vérandas en matériaux translucides (y compris toiture) et sauf les appentis doivent comporter 2 pans, avec une pente minimale de 35 degrés
- Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures "monopentes" en appui sur le faîtage de la toiture. Les lucarnes de type traditionnel sont autorisées ; une fenêtre à proportion verticale, couverture à fronton ou à croupe.
- Les outeaux ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de la toiture en façade principale de la construction.
- Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés (encastrés) sans saillie dans le plan de couverture.
- Les annexes à destination commerciale ou artisanale peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointive du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre.

U 11. 3 : Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

Tous secteurs Ua - Up et Uh :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

La hauteur des clôtures constituées d'un mur plein n'excèdera pas 2 mètres.

U 11. 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

En tous secteurs Ua, Up et Uh :

Les aires de services et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran ou mouvement de terre approprié de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan soumise à la densité végétale.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Tous secteurs Ua, Up et Uh, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

En secteur Ua, la localisation de ces équipements pourra être éloignée de la construction si l'opération conduit à l'amélioration du cadre architectural et fonctionnel, selon convention publique d'usage le cas échéant.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

U 13. 1: Cas général : Tous secteurs Ua, Up et Uh :

➤ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges d'une essence locale au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

➤ Tout projet d'installations à destination commerciale ou artisanale doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère. Il sera planté en moyenne au moins un arbre pour 100m² de terrain, cette valeur constituant une base minimale de densité arborée.

U 13. 2 : Les bandes paysagères privative en bordure des voies publiques:

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, pour toute demande de permis de construire, le volet paysager ou le plan masse du permis présentera une bande paysagère aménagée sur une largeur minimale :

➤ de 5 mètres à partir de la limite du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement privé) pour les constructions d'habitation ;

➤ de 10 m à partir du domaine public (pouvant contenir les espaces de stationnement public) pour les constructions et installations à destination d'activité.

Cette bande paysagère sera végétalisée, et elle pourra comporter les emprises de stationnement et d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les plantations de type monospécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

U 13. 3 : Les espaces végétalisés communs des projets de constructions groupées :

Les projets de constructions groupées faisant l'objet d'un permis d'aménager devront proposer un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant au minimum 5% de l'assiette totale du projet.

Ces espaces communs végétalisés devront comporter 1 arbre de hautes tiges pour 100 m².

Les plantations de type monospécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tous secteurs Ua, Up et Uh : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

SECONDE PARTIE
LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE (UI)

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES (Ui)

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'activité économique artisanale, commerciale, industrielle et de services aux personnes ou aux sociétés, et organisés sous la forme d'un parc d'activités (zone d'activités, pôle d'activités intercommunales...).

Ils sont desservis (ou prévus au titre du Schéma d'Assainissement Communal) par le réseau collectif d'eaux usées.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au Schéma Communal d'Assainissement).

Cette zone est déclinée en deux secteurs qui ont chacun une vocation spécifique :

<h3>SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>
--

ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement - code de la santé publique - règlement sanitaire départemental...);
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Les plans d'eau, étang et ouvrages assimilés soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement (loi sur l'eau en particulier) ;
- 4- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sur une même unité foncière.
- 5- Les constructions à destination d'habitations sauf celles visées à l'article U 2 ci-dessous;
- 6- Le camping ou la pratique du camping de façon isolée et les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES:

Sont admis tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non répertoriés à l'article UI 1 ci-dessus, certains étant soumis aux conditions fixées ci-après-:

- 1-Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés préalablement :
 - à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;

- ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).
- 2- Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- 3- Toutes les constructions, réfections, extensions devront 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, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- 4- Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- 5- Les installations de jeux et de sports sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone;
- 6- Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone;
- 7- Les constructions ou réfection / reconstruction après sinistre de constructions ou d'installations préexistantes en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles U6 et U 15 ci-après.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule— information importante : *En zone d'activités (Ui) le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.2 à 7).*

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...
Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UI 4. 1 : Desserte en eau potable. desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UI 4.2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UI4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier) ;

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparant

UI4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :

- Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UI 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire, et selon les prescriptions fixées au titre d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (d autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées avec :

- un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage);
- en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage - matérialisant le principe de traitement en projet paysager d'application de la loi " Barnier " ;
- en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publiques (tels que transformateur par ex.), à condition d'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation. Ces retraits ne s'appliquent pas non plus aux deux parcelles situées entre la RD 940 et la voie publique intercommunale de la zone Ui des « Vergers ».

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- en limite séparative lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations et que les bâtiments projetés sont prévus aux normes de confinement incendies;
- ou en respectant une distance au moins égale à 4,00 m par rapport à cette limite.
- Et en respectant une distance au moins égale à 10,00m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur Ui ou Ue.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 3,50 m lorsque les bâtiments ne sont pas accolés.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces “imperméabilisées” (intégrant les constructions et installations annexées de type parking...) ne doivent pas dépasser 80% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UI 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Non réglementé

UI 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures

Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

- Les installations telles que panneaux solaires... sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition).

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante après sinistre.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

UI 11. 3 : Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

La hauteur des clôtures constituées d'un mur plein n'excèdera pas 2 mètres. Leur aspect ne devra pas porter atteinte au caractère architectural des lieux.

UI 11. 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application des dispositions Barnier aux abords des routes classées à grande circulation et matérialisées par une servitude de “plantation à réaliser” aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

- Un seul panneau publicitaire inscrit :
 - Soit sur une façade du bâtiment ;
 - Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2,00m et d'une longueur maximale de 5,00m- sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;

- Ou encore en “ sucette ” d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut, elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UI 13. 1 : Cadre général

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

U 13. 2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques.

Les mouvements de terre doivent être le plus naturel possible. Les merlons paysagers sont admis pour une hauteur n'excédant pas 1m50 portée à 2.00 m lorsqu'ils sont utiles à la protection du cadre de vie pour le bâti résidentiel riverain.

Ces bandes paysagères seront engazonnées ou maintenue en herbe rase. Elles pourront être plantées de façons aléatoires et clairsemées d'arbres de moyenne ou haute venues ou d'arbustes en mélange où la proportion de persistants n'excédera pas 50%. Les arbustes seront disposés en massifs. Les arbres peuvent être isolés ou plantés par groupes de 3, notamment aux abords des aires de stationnement.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en “ écran de confort visuel ”, dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

UI 13. 3 : Traitement des emprises bordant les voies à grande circulation :

Pour toute demande de permis de construire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Dispositions particulières aux abords des routes classées à grande circulation à titre de dérogation encadrée par l'application du L 111-1.4 du code de l'urbanisme, et matérialisée au plan de zonage par une servitude de plantation à réaliser.

- Une bande paysagère de 15 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans

laquelle seul le traitement végétal est autorisé tel que précisé ci-après.

Traitement végétal de la bande paysagère de 15 m. de largeur :

- Soit la réalisation d'une haie bocagère arbustive en appui de la limite du domaine public ;
 - les plantations seront réalisées, à raison d'un arbre de moyen à haut jet par 10 ml.
- Soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :
 - Les plantations arbustives ou arborées seront réalisées de façon isolée ou par groupe de 2/3 sujets en arrière plan.

- Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales.

- Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.

- Les plantations de type monospécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

TROISIEME PARTIE
LES ZONES URBAINES A VOCATION
D'EQUIPEMENTS D'INTERET PUBLIC (UE)

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES D'INTERET PUBLIC (UE)

Les espaces concernés sont affectés préférentiellement à l'activité et aux équipements d'intérêt public. Ils sont desservis (ou prévus au titre du Schéma d'Assainissement Communal) par le réseau collectif d'eaux usées.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (ou prévus au Schéma Communal d'Assainissement).

- Le secteur Ue correspond aux espaces occupés par les équipements publics ou d'intérêt public : pôle sportif, école, salle des fêtes...

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

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits:

- 1- Les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux présentant un risque de pollution de toute nature, s'ils ne sont pas exploités dans le cadre d'une installation ou activité déclarée et agréée du point de vue des réglementations en vigueur (code de l'environnement - code de la santé publique - règlement sanitaire départemental...);
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Les plans d'eau, étang et ouvrages assimilés soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement (loi sur l'eau en particulier) ;
- 4- Le camping et la pratique isolée du camping ainsi que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs
- 5- Les installations classées non compatibles avec la notion de service de proximité résidentielle;
- 6- Les constructions à destination d'habitation sauf celles visées à l'article U 2 ci-dessous ;
- 7- Les activités économiques industrielles, artisanales et de services dont l'emprise au sol des constructions, ateliers et installations annexes est égale ou supérieure à 1500 m²

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES:

Sont admis tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non répertoriés à l'article U 1 ci-dessus, certains étant soumis aux conditions fixées ci-après :

- 1-Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés préalablement :
 - à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel ;
 - à la réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité civile tels que régulation et stockage des eaux pluviales ;
 - et ceci sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou de réduire les champs d'expansion des eaux de crue (ruisseau, rivière...).
- 2-Les permis de lotir doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques.
- 3-Toutes les constructions, réfections, extensions devront 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, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- 4-Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- 5-Les installations de jeux et de sports sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone;
- 6-Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone;
- 7-Les constructions ou réfection / reconstruction après sinistre de constructions ou d'installations pré-existantes en bordure des voies classées à grande circulation ne pourront se faire que dans le respect des dispositions des articles U6 et U 15 ci-après.
- 8-Les logements inscrits dans les programmes d'équipement public pour le service autorisé dans la zone (gendarmerie, maison de retraite...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule — information importante : *En zone d'Equipements d'intérêt publics (UE), le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.4 à 10).*

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères...

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 4 m,

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UE 4.1 : Desserte en eau potable, desserte en électricité:

Tout projet de construction ou d'installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UE 4.2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UE 4.2.1: Eaux usées d'origine domestique

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation et pour tout local de travail nécessitant une évacuation de ces effluents (cf plan de zonage d'assainissement communal annexé au dossier) ;

Les rejets d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, établissant une convention fixant les conditions de rejet.

Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit en présence d'un réseau de type séparatif.

UE 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. D'autre part, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :

- Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la Commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

UE 4.3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire, et selon les prescriptions fixées au titre d'une opération groupée.

D'un point de vue général, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être édifiées avec :

- un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies publiques communales et départementales existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage);
- en retrait d'au moins 25 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage - matérialisant le principe de traitement en projet paysager d'application de la loi " Barnier" ;
- en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée des routes classées à grande circulation dans tous les autres cas de figure.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition d'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

Les aires de stockages annexées aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions principales doivent être implantées :

- en limite séparative lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations et que les bâtiments projetés sont prévus aux normes de confinement incendies;
- ou en respectant une distance au moins égale à 4 m par rapport à cette limite.
- Et en respectant une distance au moins égale à 10 m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur Ui ou Ue.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants, ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

Des dispositions différentes peuvent être admises, en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 3,50 m lorsque les bâtiments ne sont pas accolés.

ARTICLE UE 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces "imperméabilisées" (intégrant les constructions et installations annexées de type parking...) ne doivent pas dépasser 80% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UE 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Non réglementé

UE 11. 2 : Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

- Les installations telles que panneaux solaires... sur toiture doivent être réalisées sur des plans de toiture non directement visibles depuis le domaine public pris à l'aplomb de la construction et inscrits sans saillies dans le plan de la toiture (nonobstant des caractéristiques techniques propres à l'installation qui ne permettraient pas l'application de cette disposition).

Nota : L'ensemble de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante après sinistre.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents.

UE 11. 3 : Clôtures et portails en bordure des voies et emprises publiques :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

La hauteur des clôtures constituées d'un mur plein n'excèdera pas 2 mètres. Leur aspect ne devra pas porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants.

UE 11. 4 : Publicité et enseignes, entrées et aires de services :

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité et au cahier des charges spécifiques à l'opération lorsque ce type de document existe.

Dans le cadre d'application des dispositions Barnier aux abords des routes classées à grande circulation - et matérialisées par une servitude de "plantation à réaliser" aux plans de zonage, les dispositifs publicitaires respecteront les prescriptions suivantes :

- Un seul panneau publicitaire inscrit :
 - Soit sur une façade du bâtiment ;
 - Ou sur un élément maçonné et enduit ton pierre , d'une hauteur maximale de 2,00m et d'une longueur maximale de 5,00m- sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération ;
 - Ou encore en " sucette " d'une hauteur maximale de 5,00 m, inscrite en entrée de site aménagé, sans gêne pour la visibilité depuis le domaine routier public sur la circulation générée par l'opération.

Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut elles devront faire l'objet de plantation écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur Ui et Ue, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UE 13. 1 : Cadre général

Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les installations techniques non accolées au bâtiment principal devront être masquées depuis les voies publiques, pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

UE 13 . 2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement des voies publiques, une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques. Les mouvements de terre doivent être le plus naturel possible. Les merlons paysagers sont admis pour une hauteur n'excédant pas 1m50 portée à 2,00 m lorsqu'ils sont utiles à la protection du cadre de vie pour le bâti résidentiel riverain.

Ces bandes paysagères seront engazonnées ou maintenue en herbe rase. Elles pourront être plantées de façons aléatoires et clairsemées d'arbres de moyenne ou haute venues ou d'arbustes en mélange où la proportion de persistants n'excédera pas 50%. Les arbustes seront disposés en massifs. Les arbres peuvent être isolés ou plantés par groupes de 3, notamment aux abords des aires de stationnement.

En bordure des espaces bâtis résidentiels limitrophes d'une zone d'activités, des merlons paysagers seront privilégiés en "écran de confort visuel", dont la hauteur ne pourra toutefois excéder 2 m.

Des dispositions différentes peuvent être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou un organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire, et dans le cas notamment de reconstruction après sinistre.

UE 13. 3 : Traitement des emprises bordant les voies à grande circulation :

Pour toute demande de permis de construire, le volet paysager présentera les dispositions de plantation en limite avec le domaine public routier. Il en va de même dans le cadre de la demande de reconstruction après sinistre.

Dispositions particulières aux abords des routes classées à grande circulation à titre de dérogation encadrée par l'application du L 111-1.4 du code de l'urbanisme, et matérialisée au plan de zonage par une servitude de plantation à réaliser:

- Une bande paysagère de 15 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé tel que précisé ci-après.

Traitement végétal de la bande paysagère de 15 m de largeur :

- Soit la réalisation d'une haie bocagère arbustive en appui de la limite du domaine public ;
 - les plantations seront réalisées, à raison d'un arbre de moyen à haut jet par 10 ml.
 - Soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :
 - Les plantations arbustives ou arborées seront réalisées de façon isolée ou par groupe de 2/3 sujets en arrière plan.
- Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales, dans une proportion de 2/3 d'essences à feuillage persistant, et 1/3 à feuillage caduc, et dans la mesure où il n'existe aucune plantation au jour du dépôt de la demande de permis de construire.
 - Le plan niasse du permis de construire comportera le programme de plantation pour les bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.
 - Les plantations de type mono spécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration compétente et justifiées au projet s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE (AU...)

La zone AU couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court, moyen ou long termes.

La zone AU stricte n'est aménageable qu'après modification du PLU. En zone AU stricte, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement prévoit l'application des dispositions de la zone dite "naturelle" tant que l'espace concerné n'est pas sujet à un schéma d'organisation annexé au PADD.

- Les secteurs AUh sont ouvrables en respectant au mieux les priorités indicatives d'ouverture à l'urbanisation dans le temps. Ces secteurs permettent l'extension des espaces urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple, accompagné le cas échéant d'activités artisanales de commerces ou de services non nuisantes pour l'habitat. Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire

Un secteur AUe est par ailleurs prévu pour l'extension des espaces d'équipements et services d'intérêt public.

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

Préambule Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire- d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits en zone AU et tout secteur AUe et AUh toute construction ou installation non prévue dans le cadre des dispositions de l'article AU 2 ci -après :

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

En zone AU stricte et tout secteur AUh ou AUe sont autorisés:

- 1-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 2-Les extensions, réfection, transformations de constructions ou d'installations existantes et leur reconstruction après sinistre, si elles ne compromettent pas les possibilités techniques ou réglementaires d'utilisation du site à des fins urbaines.
- 3-Les équipements d'intérêt public, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- 4-Les-affouillements et. exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement tels que station d'épuration, bassins de régulation des eaux pluviales ou de ouvrage de lutte contre l'incendie...et lorsqu'ils ne compromettent pas l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou ne réduisent pas le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...)

Sont autorisés en zone AU stricte, les modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre de la zone N sous la condition expresse de pré-existence d'un bâtiment d'habitation ou d'activités. Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après modification du PLU.

Sont autorisés en zone AUh :

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC) à vocation prioritaire d'habitat (pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de services non nuisantes pour l'habitat), à condition que :

- L'opération projetée comprenne un minimum de 3 lots;
- L'opération projetée s'intègre à un schéma général d'organisation de secteur et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone. Les permis d'aménager ou les déclarations préalables doivent intégrer un plan de composition de secteur, reprenant le principe d'accès, de desserte de l'opération, ainsi que les emprises paysagères ou publiques;
- L'opération s'accompagne des équipements publics nécessaires.
- L'opération comprenne une aire de stationnement correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions. Elle sera assurée par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant.

- ces quatre conditions sont cumulatives, sans toutefois se substituer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme.

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions et reconstructions de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés en zone AUe :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sont possibles au titre des articles U 1 et U 2 de la zone à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt public (Titre 2.2 du règlement — p.22) couvrant les règles applicables au secteur Ue, à condition que :

- l'opération projetée ne compromette pas un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, et soit compatible avec les infrastructures en place dans les principes généraux d'accès aux zones matérialisés dans les plans de zones et comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.
- l'aménageur s'engage à mettre en oeuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.

- ces trois conditions sont cumulatives, sans toutefois se substituer aux dispositions des articles R 332.25 et L 332-9 du Code de l'Urbanisme

- En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions et reconstructions de bâtiment existant (après sinistre par ex.) sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement de la zone et sa conception d'ensemble ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En zone à vocation d'urbanisation future, le pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.4 à 10).

Pour les ARTICLES AU 3 à AU 14 du règlement de zone, se référer :

Pour la zone AU stricte : aux règles N3 à N 14 applicable à la zone N

Pour les secteur AUh : aux règles U 3 à U 14 applicables au secteur Up;

Pour le secteur AUe : aux règles U 3 à U 14 applicables au secteur UE :

**TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

4 - DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A couvre les espaces pour lesquels il y a lieu de préserver en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole et liée à l'exploitation du sol et du sous sol.

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

Préambule : *Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet et de la cohérence de son projet avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (pièce B du dossier de PLU).*

ARTICLE A 1- TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits en zone A:

- Toute construction, installation, occupation du sol et tous travaux de toutes nature qui ne sont pas liés à la notion de service public ou d'intérêt collectif ou qui ne sont pas liés à une exploitation agricole .

ARTICLE A 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

En zone A :

- Sont admises en zone A et tout secteur, les constructions et installations non expressément interdites à l'article A 1 ci-avant, ainsi que les constructions et installations soumises aux conditions fixées ci-après :
 - 1-Les constructions nouvelles (habitation, bâtiments agricoles ou forestiers, serres et magasins d'approvisionnement ou de stockage des produits agricoles...), dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à l'activité agricole.
 - Les constructions d'habitation ne seront dans ce cadre autorisées qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable existant avant la demande de construction et compatible avec cette dernière.
 - 2-Les campings à la ferme et les constructions et installations liées au tourisme vert (gîtes, installations équestres...) et l'animation en milieu rural, situés à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation en tant qu'activité secondaire d'une exploitation agricole ou assimilée. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie.
 - 3-Le changement d'affectation des bâtiments agricoles pour un strict usage d'habitation, dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti rural, sous réserve de ne pas compromettre les pratiques agricoles, à l'exclusion de tout bâtiment construit avec matériaux dominants de type acier, tôle.
 - 4- Les abris de jardins familiaux à condition que la surface n'excède pas 20 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Préambule — information importante : En zone *Agricole dite zone A*, le *pétitionnaire de permis de construire est tenu de consulter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les informations générales du présent règlement (p.4 à 10)*.

ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur capacité, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

ARTICLE A 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

A 4. 1 : Desserte en eau et électricité

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut — en cas d'insuffisance du réseau existant — conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par la SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services de la SDISS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

A 4. 2 : Dispositions d'assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier).

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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 des routes départementales classées dans les "voies à grande circulation" (pour les constructions autre qu'agricole autorisées dans la zone);
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 10 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex.), à condition d'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, tenant compte toutefois d'un recul minimum de 15 m en bordure des routes à grande circulation.

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

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à :

- 3 m pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 m pour les autres bâtiments à vocation d'activité en limite de zone bâtie (Ua, Up, Uh).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autres qu'agricoles autorisées dans la zone ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder r + 1 + comble. Elle n'est pas réglementée pour les bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11. 1 : Aspect général - niveau d'implantation :

Pour les constructions nouvelles : le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) ;

Pour la reconstruction, la réfection ou l'extension de bâtiment existant, aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des "niveaux" existants au préalable (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables).

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traitées de façon à se fondre à l'environnement et être dissimulées à la vue publique. -Suite page suivante-

A 11. 2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

Constructions à vocation d'activité :

Les constructions pourront être interdites, si, par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrées aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté :

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

La hauteur des clôtures constituées d'un mur plein n'excèdera pas 2 mètres. Leur aspect ne devra pas porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le volet paysager comportera à minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public.

Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences régionales à feuillage caduc, et dans la mesure où il n'existe aucune plantation au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

Les plantations de type mono spécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée aux abords des voies publiques.

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes pourront être retenues lorsque des nécessités techniques approuvées par l'administration ou l'organisme de tutelle compétents, et justifiées au projet, s'imposent au titre de la sécurité civile et sanitaire et au regard de l'emprise du terrain d'assiette de la construction.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

TITRE 5 –
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

3 - 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, ou des risques naturels prévisibles.

Peuvent y être autorisées les occupations ou les utilisations des sols mentionnées à l'article N 2 ci-dessous, qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur N1, préservant le développement de l'agriculture agri-environnementale éligible à la production de label ou de terroir, et dans lequel les constructions existantes peuvent être valorisées pour l'habitat, les activités en relation avec le tourisme vert, l'accueil en milieu rural, les loisirs, les services pédagogiques et culturels, les activités artistiques....compatibles avec l'environnement et le patrimoine naturel, architectural et paysager.
- Un secteur N1e favorisant l'implantation de constructions d'habitation et d'annexes justifiant d'un impact limité sur l'environnement, d'une faible consommation d'énergie et de l'utilisation de matériaux de construction recyclables, la construction étant compatible avec l'environnement et le patrimoine naturel, architectural et paysager.
- un secteur Nh correspondant aux habitations groupées et hameaux en milieu rural, pour lesquels le schéma d'assainissement communal prévoit le système d'assainissement individuel.
- un secteur Nhe correspondant aux espaces d'équipements et services d'intérêt public de proximité en milieu rural tels que commerces, artisanats, aux installations techniques telles qu'indiquées dans le rapport de présentation.
- un secteur Nr correspondant aux secteurs à risques (tels que champ d'expansion des eaux de ruissellement ou instabilité de terrain)

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

ARTICLE N 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Rappel Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés

Sont interdits en zone N et secteur Nr :

- Les constructions et installations nouvelles de toute nature. ,

Sont interdits en secteur Nh :

- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- Les constructions groupées autres qu'à vocation d'habitation ;
- Les constructions nouvelles d'immeubles collectifs ;
- Les parcs d'attraction, permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux assimilés.

- Les affouillements et les exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la création ou au fonctionnement d'ouvrages techniques à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales.

Sont interdits en secteur Nhe :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation ;

De plus, sont interdits en secteur N, Nle, Nh, Nhe et Nr:

- La pratique du camping de façon isolée.

ARTICLE N2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION :

En zone N et tous secteurs NI, Nh, Nhe et Nr, sont admis les modes d'occupation du sol non expressément interdits à l'article N 1 ci-avant, ainsi que les modes d'occupation du sol soumis aux conditions fixées ci-dessous :

- 1- La reconstruction et l'extension des bâtiments et sièges d'exploitation directement liés à la gestion des exploitations agricoles ou assimilées, piscicoles, forestières ou cynégétiques ;
- 2- La reconstruction des bâtiments et installations existantes après sinistre ;
- 3- L'extension des bâtiments et installations existantes, dans la limite de 500 m² de surface totale de planchers hors oeuvre nette, et en particulier dans le but de conserver le patrimoine bâti rural ;
- 4- la reconstruction de bâtiment existants et les installations associées au développement d'activités en rapport avec la protection des animaux et l'exploitation de la ressource naturelle et forestière ;
- 5- les équipements publics, infrastructures et réseaux, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones ;
- 6- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires préalablement aux équipements à vocation sanitaires, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales, et sous réserve de ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de ruissellement ou, encore de ne pas réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...).
- 7- la reconstruction de bâtiments d'activités pré-existant dans la zone, en cas de sinistre ou pour raisons de sécurité civile actée par l'administration compétente, tout en permettant la continuité ou la reprise de l'activité, sous réserve :
 - du respect de l'environnement;
 - d'accessibilité et de desserte par les réseaux existants du nouveau terrain d'assiette ;
 - et lorsque que cette opération n'est pas recevable en milieu urbanisé, en zone d'activités ou d'équipement d'intérêt public, ou encore en zone agricole au regard des conditions expresses d'organisation de la production en tenue de sécurité civile ou sanitaire.

De plus, **en secteur NI**, sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- 1- Les constructions et installations liées à la valorisation de la production agri-environnementale, aux activités associées au "tourisme vert ", aux loisirs ainsi qu'à vocation socio-éducative, socio-culturelle, artistique.
- 2- Les camping – caravaning " à la ferme ", gîtes, restauration " à la ferme "..., et les infrastructures d'accompagnement tels que plans d'eau, équipements sportifs et de loisirs... ainsi que les constructions nécessaires au gardiennage ou la gestion de l'activité, sous réserve de permettre la conservation d'un bâtiment existant.

De plus, en **secteur Nle**, sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- 1- Les constructions à destination d'habitation sont limitées au nombre de 6 par zone et devront privilégier les mises en œuvre suivantes :
 - qu'elles présentent des installations novatrices dans la production de l'énergie, dans l'utilisation de l'eau de pluie et dans le traitement des eaux usées ...
 - qu'elles comprennent un volet paysager assurant une qualité paysagère et une intégration dans l'environnement.
 - que le bois soit le matériau de construction dominant

De plus, en **secteur Nh**, sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- 1- La construction à destination d'habitation, sous réserve de bonnes conditions d'équipement pour l'assainissement autonome, et sous réserve de faisabilité de cette solution d'assainissement.
- 2- La construction à destination d'activité compatible avec l'environnement de hameau en milieu rural, à caractère artisanal, de service ou commercial, dans la limite d'emprise au sol des constructions fixées à l'article N9 ci-après.
- 3- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public.

En secteurs Nl, Nle et Nh :

- 1- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires préalablement à la recherche du nivellement général de la construction, et aux équipements tels que piscine, bassin de lagunage..., de lutte contre l'incendie, d'alimentation en eau pour les animaux, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales, d'accueil d'animaux aquatiques (bassins aquatiques, bassins de vie...), sous réserve de ne pas perturber les conditions initiales d'écoulement des eaux de ruissellement.
- 2- Les constructions d'annexes sur la même unité foncière, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.

De plus, en **secteur Nhe**, sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- 1- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public et des activités d'intérêt public et de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports, artisanat rural) ;
- 2- Les aires de stationnement public et terrains de camping (y compris leurs équipements et services à la clientèle: accueil, restauration, loisirs...), ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage.

De plus, en **secteur Nr**, sont autorisés sous les conditions particulières suivantes :

- 1- Les modes d'occupation du sol et installations rentrant dans le champ des prescriptions produites au titre d'un Plan de Prévention des Risques pris par arrêté préfectoral, qui est ou serait annexé au Plan Local d'Urbanisme
- 2- Les équipements nécessaires à l'entretien et l'accessibilité du site et des ouvrages en relation avec le risque naturel: bassin d'orage, lutte contre le ruissellement ou les crues, ouvrages de retenue de terrains soumis à risque d'instabilité...
- 3- Les équipements légers d'intérêt public pour la randonnée, les loisirs familiaux
- 4- Les installations et toute opération rentrant dans le champ des prescriptions produites pour les installations publiques d'infrastructure et d'assainissement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

En secteur N1e, un revêtement de voirie minéral sera privilégié.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

N 4.1 : Desserte en eau potable et en électricité

En zone N et tous secteurs N1, N1e, N1h, N1he, N1r : toute construction nouvelle autorisée doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut-en cas d'insuffisance du réseau existant - conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDIS.

N 4.2 : Dispositions d'assainissement

En zone N et tous secteurs N1, N1e, N1h, N1he, N1r, selon le principe retenu au Schéma Directeur d'Assainissement Communal, toute construction, sauf annexes, garages et abris de jardins pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, dont les caractéristiques seront déterminées par une étude spécifique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé (cf plan de zonage d'assainissement annexé au dossier).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone N et tous secteurs N1, N1e, N1h, N1he, N1r : Non réglementé

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

En zone N et tous secteurs N1, N1e, N1h, N1he, N1r :

Les constructions doivent être implantées :

Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou l'alignement des voies à élargir ou à créer (matérialisées par un emplacement réservé au plan de zonage) lorsque les constructions voisines sont dans le même alignement.

Soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 mètres lorsque l'option à l'alignement n'est pas retenue.

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

En zone N et tous secteurs N1, N1h, N1he, N1r :

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 3 mètres.

Les constructions nouvelles autre qu'à destination d'habitation telles que les annexes, les extensions mesurées et les bâtiments liés à l'activité agricole peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3 mètres. A ces règles s'ajoute le respect du règlement sanitaire départemental.

En secteur N1e :

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et les extensions mesurées doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée à 5 mètres.

Les constructions nouvelles telles que les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 5 mètres. A ces règles s'ajoute le respect du règlement sanitaire départemental.

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

En zone N et tous secteurs N, Nh, N1e, N1e, Nr : Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Zone N et secteurs N1, N1e, Nh et Nr :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

Secteur N1e : Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et tous secteurs N1, N1e, Nh, N1e, Nr : La hauteur des bâtiments à destination d'habitation ne doit pas excéder r + 1 + comble.

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments à destination d'activités.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11.1: Aspect général - Niveau d'implantation

En zone N et tous secteurs N1, Nh, N1e, Nr : Pour les constructions nouvelles, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci dans le respect des prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) ;

Aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des "niveaux" existants avant la reconstruction ou l'extension d'un bâtiment existant (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre d'un éventuel PPR).

En zone N1e : Pour les constructions nouvelles, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas excéder 0,80 m (ceci nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) ;

N 11.2: Prescriptions architecturales pour construction et toitures :

En zone N et tous secteurs N1, Nh, N1e, Nr : Constructions à vocation d'activité :

Les constructions pourront être interdites, si, par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrées aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté.

En plus en secteur N1e : Les toitures des constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sauf les vérandas en matériaux translucides (y compris toiture), sauf les appentis et sauf les toitures végétalisées doivent comporter 2 pans, avec une pente minimale de 35 degrés.

N 11. 3 : Clôtures et portails

En zone N et tous secteurs Nl, Nle, Nh, Nhe, Nr : Toute réalisation de clôture est subordonnée à une déclaration préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

D'un point de vue général, les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

La hauteur des clôtures constituées d'un mur plein n'excèdera pas 2 mètres. Leur aspect ainsi que le choix de leur couleur ne devront pas porter atteinte au caractère architectural des lieux avoisinants.

En secteur Nle : les panneaux préfabriqués et lisses béton ne sont pas autorisés (ni en façade, ni sur les autres côtés).

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

En zone N et tous secteurs Nl, Nle, Nh, Nhe, Nr : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N et tous secteurs Nl, Nh, Nhe, Nr :

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Le volet paysager comportera a minima le principe de traitement des limites de propriété côté domaine public routier. S'y ajoutera le cas échéant le principe de traitement libre des espaces d'assiette du projet inscrits dans le rayon de protection des monuments ou sites remarquables indiqués au plan des servitudes d'urbanisme.

Les plantations de type mono spécifique à feuillage persistant sont interdites en composantes uniques d'une haie ou bande arborée aux abords des voies publiques.

S E C T I O N 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone N et tous secteurs Nl, Nh, Nle, Nr

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

En zone Nhe :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à : 0,5.