



DANZÉ (Département 41)
Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce D

Le règlement

REÇU LE

03 MARS 2008

à la SOUS-PREFECTURE
de VENDÔME

Document annexé
à la délibération du
Conseil Municipal en date
du : 06 Février 2008



Visa de réception de la
Préfecture

COMMUNE DE DANZE

REGLEMENT DU P.L.U

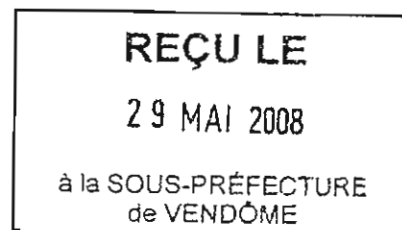
TABLE DES MATIERES

Préambule : Organisation du règlement d'urbanisme.....	02
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	03
ARTICLE 1.1 - Champ d'application territorial du plan.....	03
ARTICLE 1.2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	03
ARTICLE 1.3 - Division du territoire en zones	04
ARTICLE 1.4 - Adaptations mineures	05
ARTICLE 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement	05
ARTICLE 1.6 - Ouvrages techniques d'utilité publique	05
ARTICLE 1.7 - Bâtiments sinistrés	05
ARTICLE 1.8 - Zones submersibles	05
Annexe : recommandations diverses	06
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	09
Première partie : Zone à vocation d'habitat	p.10
Seconde partie : Zones à vocation d'activités et d'équipement d'intérêt public ...	p.19
Seconde partie : Zones à vocation d'activités	p.26
TITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	41
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	46

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.



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, Uh, Ue et Ui pour les zones urbaines ;
 - 2 AU pour les espaces aménageables après révision du PLU ;
 - 1 AU pour les zones à urbaniser avec un schéma d'organisation d'ensemble ;
 - AUe pour les futures zones d'équipements et services d'intérêt public ;
 - A pour la zone agricole
 - N, Nh, Ne, Nr et Nm 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 du PLU), au travers notamment des orientations générales retenues (partie obligatoire du PADD*), et le cas échéant aux schéma 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 REGLEMENT 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. 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 : conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

Article R 111.15 : protection de l'environnement,

Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments (disposition non applicables dans les ZPPAUP, et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé).

1.2.2 : Les servitudes d'utilité publique

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).

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones déjà urbanisées :

U a, centre bourg ;

U h, extension urbaine résidentielle et village urbain ;

U i, pôle d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services ;

U e, pôle d'équipements, installations et constructions à vocation de services d'intérêt public

Les zones d'urbanisation future :

2 AU secteur d'urbanisation future – après révision du PLU ;

1 AU pour les secteurs ouvrables à l'urbanisation avec un schéma d'ensemble ;

AUe secteur réservé pour le développement des constructions et installations de services d'intérêt public ;

La zone agricole :

A partie du territoire strictement réservé à l'activité agricole et la production des richesses du sol ou du sous-sol.

La zone naturelle :

N partie du territoire strictement protégée pour son patrimoine naturel, paysager...

Nh, hameau rural dont le niveau de service public (voirie, réseaux divers) n'est pas comparable à celui de la zone urbaine.

Nm, partie du territoire où le bâti semi groupé comporte à la fois de l'habitat et des activités en milieu rural (agriculture et artisanat compatible avec l'environnement bâti et activités liées au tourisme ou l'animation en milieu rural – et non desservi par le réseau collectif d'eaux usées).

Ne, espace réservé aux équipements, ouvrages et services d'intérêt public de proximité en milieu rural (par ex. Camping, station d'épuration, installations sanitaires...).

Nr zone à risque.

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 définis à l'article L123-1- 7 e L 1323-1-8 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 R 123.10 à 12 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 règles et servitudes définies par le PLU 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 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.

Le Plan de Protection contre les Risques d'Inondation (PPR) de la vallée du Cher a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03 Octobre 2000.

Le risque d'inondation couvre les zonages N et Nm du PLU ;

Toutefois, dans le corps du règlement, l'information sur l'existence d'un PPR zone inondable est reprise en tête de chacune des zones en préambule à la section I.

ARTICLE 1.9- Divers

Application des articles R 421-1 et suivants pour les travaux, constructions et installations soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable. Les clôtures seront soumises à déclaration, conformément à l'article R. 421- 12 du code de l'urbanisme.

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 du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

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 pour l'environnement 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. Elles encadrent la lecture des dispositions réglementées sans s'y substituer.

1- S'assurer de la faisabilité technique de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction doit au préalable s'assurer de la faisabilité technique de son projet.

Le pétitionnaire est invité à produire conjointement à sa demande de déclaration ou d'autorisation de construction :

- ⇒ Une étude de filière d'assainissement : associée au Permis de Construire, elle pourrait être demandée lorsqu'elle est rendue nécessaire au regard de la réglementation sur la filière d'assainissement autonome.
- ⇒ Une étude de sol :
 - lorsque la pente générale du terrain dépasse 10%, 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 pétitionnaire sur ses obligations et futures responsabilités en cas de désordre lié à la construction au titre de l'environnement et de son voisinage.

2- S'assurer de la pérennité de la construction :

Nonobstant la vocation des sols, le pétitionnaire d'une demande de construction 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
- ⇒ 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.

3- 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 pétitionnaire 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.

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

En appui des dispositions réglementaires prises au titre de la section II du 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 comporte 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). D'un point de vue général seront recherchées les meilleures options alternatives pour favoriser les énergies renouvelables et les conceptions bio climatiques ou de haute qualité environnementale.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation:

L'unicité de construction du bâtiment principal sera recherchée, la restauration de bâtiment existant sera réalisée afin de conserver la morphologie générale du bâtiment.

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

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 de préférence 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 rechercheront 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 zone 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 l'environnement de l'annexe ou de la dépendance si cette dernière est traitée en matériaux préfabriqués de type « bac acier ».

Les façades ouvertes au public chercheront 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 :

Les panneaux solaires seront installés prioritairement au sol.

- Lorsque l'implantation au sol n'est pas possible pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ils peuvent exceptionnellement être autorisés sur couvertures - en recherchant toutefois une discrétion maximale et toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique)

- Dans le périmètre des monuments historiques, la discrétion absolue sera recherchée

Les outeaux seront limités aux seules combles non aménagées et espaces techniques ou sanitaires, ceci à l'exclusion des pièces de vie dites « principales ».

Le matériau de couverture des annexes sera traité d'une teinte uniforme vis à vis du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

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

Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront se conformer au règlement sur la publicité.

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 pétitionnaire.

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 soient en premier plan liée à la densité végétale.

5- 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 pétitionnaire 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 :

Le volet paysager de la demande de construction (ou le plan masse d'opération) comportera le plan de paysagement des bandes paysagères prévues dans le corps de règlement du PLU.

Les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations de hauts jets existantes (l'abattage sera justifié au permis dans le cas contraire).

Pour toute demande de permis de construire, lorsque nécessaire, 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 doivent être 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 opérations groupées en zone 2 AU et secteur 1 AU, AUi et AUe du règlement et du plan de zonage doivent faire l'objet d'une étude de principe d'organisation de secteur compatible avec les dispositions indicatives du PADD ou du plan de zonage soumis à concertation partenariale avec les Services de l'Etat et la Commune.

6- Le cas particulier de la reconstruction ou de la réfection après sinistre :

En cas de reconstruction après sinistre, des dispositions différentes de celles retenues au titre du règlement du PLU ou du présent guide de prescriptions annexé au PADD 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.

7- Les recommandations spécifiques au titre du Schéma de Cohérence Territoriale :

En annexe du rapport de présentation du PLU, le lecteur pourra prendre connaissance des recommandations architecturales et paysagères établies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Vendôme, auquel Danzé adhère et vis-à-vis duquel le PLU est inscrit en cohérence.

TITRE 2

DISPOSITIONS 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 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 deux secteurs :

- ⇒ le centre bourg,
 - ⇒ ainsi que la périphérie urbaine et les villages dont le niveau de services public (voirie, réseaux divers) permet le développement de l'urbanisation et répond à la mixité des formes d'occupation du sol attendue en milieu urbain.
- ⇒ 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 Uh correspond aux extensions urbaines et aux regroupements bâtis prenant la forme de quartier ou village. Ce secteur peut couvrir également certaines installations agricoles ou artisanales situées en lisière du centre bourg. La vocation résidentielle reste affirmée, mais elle n'est pas exclusive.

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

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).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

En application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, une bande de 6 mètres de largeur le long des cours d'eau domaniaux est à préserver de toute installation ou construction afin d'en assurer l'entretien.

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

U1. 1 : sont interdits en tout secteur Ua 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 – code de la santé publique – règlement sanitaire départemental...) ;
- 2- Les exploitations de carrières ;
- 3- Les plans d'eau, étangs ;
- 4- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière.
- 5- Les terrains de camping / caravaning,
- 6- Les activités économiques de toute nature non répertoriées à l'article U2 ci-après.
- 7- La création de nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole en l'absence de structures pré existantes.

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

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

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

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés 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...).
- ⇒ 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.
- ⇒ Les constructions nouvelles soumises au régime des installations classées doivent être liées à la notion de service de proximité résidentielle, ou nécessaires à la valorisation de la production locale, du tourisme et du patrimoine. L'extension et la réfection des installations classées existantes doivent être réalisées dans le respect de l'environnement.
- ⇒ 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 à leurs biens.
- ⇒ Les installations techniques de grand élancement (antenne, relais de téléphonie mobile...) doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public.

Suite page suivante

- ⇒ Les installations économiques industrielles, artisanales et de services dont l'emprise au sol des constructions, ateliers et installations annexes est égale ou inférieure à 500 m².
- ⇒ Sont seules admises la réfection et l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricoles existante, ainsi que leur extension ou la création de nouveaux bâtiments lorsqu'ils sont liés aux installations agricoles préexistantes, et sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement bâti.
- ⇒ **A l'exception des extensions / réhabilitations de bâti existant**, les opérations nouvelles d'ensemble (immeubles collectifs, lotissements...) doivent contenir au moins 1 logement aidé par tranche de 5 logements constitués.

Modif
. n°1

▣ 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.2 à 7).*

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE U 3 - **ACCÈS ET VOIRIE**

Tout secteur Ua 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 d'emprise au moins égale à 6m (avec accotements).

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

Tout secteur Ua 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, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

U4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

U 4.2.1 : *Eaux usées d'origine domestique et eaux usées en provenance d'activités hors industrielles et agricoles*

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).

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 séparatif.

U 4.2.2 : Eaux résiduaires industrielles et agricoles :

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 parties suivantes :*

- c) Les eaux résiduaires industrielles et agricoles, et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement ne doivent pas non plus être mélangées aux eaux pluviales.
- d) 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 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 au projet (cf. application de la Loi sur l'eau), et nonobstant les 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. D'autre part, en cas de rejet des eaux pluviales sur un ouvrage ou réseau dont la gestion relève du domaine public départemental le permis de construire sera soumis à avis du dit gestionnaire.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Tout secteur Ua- et Uh : Sans objet

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

Tout secteur Ua et Uh :

Les constructions peuvent 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).
- ⇒ Soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5,00 m lorsque l'option à l'alignement n'est pas retenue ;

Les abris de jardins et garages doivent être implantés en recul d'au moins 5,00 m de la limite du domaine public coté desserte principale de la construction ;

Ces retraits peuvent ne pas s'appliquer 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 qu'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 de bâtiment, ou de réfection ou reconstruction d'un bâtiment d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ⇒ 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, dans le respect toutefois des dispositions d'application du code de l'urbanisme aux abords des routes classées à grande circulation (art L 111-1.4 en particulier).

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

Tout secteur Ua et Uh :

- 1- Les constructions égales ou supérieures à 20 m² de SHOB doivent être implantées :
- ⇒ soit en limite séparative;
 - ⇒ soit en respectant une distance au moins égale à 3,00 m.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tout secteur Ua 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

Tout secteur Ua : non réglementé

Tout secteur Uh : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur Ua: cette hauteur ne peut dépasser :

- r + 1 + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant passer à r + 2 + comble en cas de réfection / reconstruction de bâtiment existant » .
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3.50 m pour les annexes d'habitation.

En secteur Uh : cette hauteur ne peut dépasser :

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, et avec une hauteur maximale de 5 m à l'égout du toit pour des constructions de type « maison de ville ».
- 6 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3,50 m pour les annexes d'habitation.

De plus, en tout secteur Ua et Uh :

- ⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- ⇒ Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tout secteur Ua et Uh, si le dépassement est justifié dans le cas de restauration, réfection, reconstruction (notamment après sinistre) et extension de bâtiment existant.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Tout secteur Ua 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 être inférieure ou supérieure au niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction de plus de 0,80m (pris au droit de la voie publique).

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

Les sous-sols « pleins » (portant sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction) sont interdits sauf :

- ⇒ lorsque la déclinaison du terrain l'impose au vu de la recherche du nivellement général
- ⇒ et lorsqu'il n'y a pas de remise en cause des conditions initiales de circulation des eaux de surface : ruissellement (dérivation de cours d'eau par ex.), ceci en référence à la réglementation sur l'eau susceptible de s'appliquer au regard du projet...

U 11. 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

U 11. 2- 1 : Prescriptions générales

Tout secteur Ua et Uh:

Tout projet de construction ou installation devra intégrer les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages. Les compositions architecturales développant des solutions éco énergétiques ou bio climatiques seront privilégiées.

Les panneaux solaires seront installés prioritairement au sol.

- Lorsque l'implantation au sol n'est pas possible pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ils peuvent être autorisés en façade, ou exceptionnellement en couvertures - en recherchant toutefois une discrétion maximale et toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) ;

U 11. 2- 2 : Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

Tout secteur Ua et Uh :

- ⇒ La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs, ceci au profit de toute nuance apparentée au ton pierre de teinte clair.
- ⇒ 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. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- ⇒ Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée et de teinte beige légèrement ocrée. Ils ne doivent pas être réalisés en surépaisseur par rapport aux encadrements de baies et chaînes d'angles.
- ⇒ Tout pastiche de construction sans rapport avec l'harmonie de style et des matériaux les plus représentatifs du patrimoine architectural régional est interdit, sans accord express d'une administration compétente (Architecte Conseil de l'Équipement, ou Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France).

De plus en secteur Ua :

- Modif. n°1 ⇒ Le matériau pour les menuiseries de portes et fenêtres est de préférence le bois, avec découpe en plusieurs carreaux, reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.
- Modif. n°1 ⇒ La pose de volets roulants est interdite coté voie publique de desserte principale de la construction, sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvus à l'origine.
- ⇒ Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches ou bandeaux de pierre devront être soit conservés, soit retravaillés dans un esprit de préservation du style initial (photographies à produire à la demande de permis sur l'état préexistant).

U 11 . 3 : Cadre de prescriptions pour les toitures :

Tout secteur Ua et Uh :

- Modif. n°1 ⇒ Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation seront comprises entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Les extensions de bâtiment seront traitées à l'identique.
- ⇒ Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture.
- ⇒ 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.
- Modif. n°1 ⇒ Les châssis ouverts dans le plan de la toiture doivent être intégrés sans saillie.
- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Nota : L'ensemble de ces dispositions peut ne pas s'appliquer dans le cas de réfections et reconstruction de construction ou d'installation existante, notamment après sinistre, ainsi que pour tout procédé de couverture intégrant des solutions alternatives permettant l'utilisation des énergies renouvelables, ou justifié par la conception écologique de l'habitat.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- Modif. n°1 En secteurs Ua et Uh : tout matériau de couverture intégrant des solutions alternatives permettant l'utilisation des énergies renouvelables, ou répondant aux normes de conception écologique de l'habitat pourra justifier le choix de matériaux différents.

A défaut :

* en secteur Ua :

- ⇒ pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que les annexes autres que véranda :
- L'ardoise naturelle de format 32 x 22 ;
 - ou la petite tuile plate de terre cuite (naturelle ou reconstituée) de ton brun rouge nuancé et de 60 unités au m² ;
 - ou la tuile mécanique losangée (suppression « de type Perrusson ») en réfection de couverture dont il s'agit du matériau originale.
- Modif. n°1
- ⇒ pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars. :
- Sont exclues les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et teintées de couleur tuile ou ardoise, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

*** en secteur Uh :**

Modif
n°1

⇒ *pour les constructions à usage d'habitation, les extensions et les annexes habitables autres que vérandas, les matériaux de couverture utilisés seront :*

- L'ardoise de format 32 x 22 ;
- ou la tuile plate (naturelle ou reconstituée) à 22 unités au m² à minima, dont la couleur respectera le brun / rouge nuancé, et à l'exclusion du ton « ardoise » ;

Modif
n°1

- Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée et du fibro ciment.

⇒ *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars..., et leurs extensions. :*

- Sont autorisés les matériaux protégés par un procédé industriel teintés de couleur tuile ou ardoise ou recherchant les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

U 11. 4 : Clôtures et portails

En façade principale bordant une voie publique :

Tout secteur Ua et Uh :

D'un point de vue général, les clôtures et portails ne sont pas indispensables.

Ils doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Lorsqu'elles existent, les clôtures végétales seront préservées. Elles peuvent être simplement doublées d'un grillage vert simple torsion. Elles ne dépasseront pas 1.80 m de hauteur.

Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites. Sont interdits notamment la mise en œuvre de balustrades (en pierre ou en béton), d'aspect dissonant, et sans aucun rapport avec les lieux.

De plus, en secteur Ua et Uh :

Sont interdits les panneaux préfabriqués et lisses béton, et les panneaux de bois fermés ou ajourés. Ainsi que tous les éléments et matériaux hétéroclites.

En limite séparative :

Les clôtures ne dépasseront pas 2.00 m de hauteur, associant végétal et grillage exclusivement.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur Ua et Uh,

- ⇒ Pour les constructions à usage d'habitation, prévoir au moins deux places de stationnement par logement (ramenée à une seule place dans le cadre de programme de logements aidés)
- ⇒ Pour les autres constructions autorisées, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions, selon les prescriptions des Services Administratifs Compétents au regard de la sécurité. Il sera assuré par des équipements adaptés et implantés soit sur l'assiette foncière de la construction, soit sur un terrain avoisinant, ou encore selon le plan de composition de l'opération groupée.

Une taxe locale d'équipement public pour occupation du domaine public sera instituée lorsque le stationnement n'est pas assuré sur la propriété privée.

Le pétitionnaire est redevable de la sécurité publique aux abords de sa construction, et en particulier au titre de stationnement « sauvage » sur la voie publique.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

U 13 . 1: Tout secteur Ua 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 haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal 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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tout secteur Ua et Uh : Non réglementé

SECONDE PARTIE
LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE
ET D'EQUIPEMENT D'INTERET PUBLIC

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les espaces concernés sont affectés aux équipements d'intérêt public et services ouverts au public tels que : pôle sportif, éducatif, culturel, loisirs, socio-médical, hébergement spécialisé.

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

Préambule : En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.

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).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables du Cher et de ses affluents).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

En application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, une bande de 6 mètres de largeur le long des cours d'eau domaniaux est à préserver de toute installation ou construction afin d'en assurer l'entretien.

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 Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- 4 Les installations classées non compatibles avec la notion de service aux personnes, d'intérêt public et ouvertes au public, en particulier les installations industrielles et artisanales classées ou non ... ;
- 5 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE 2 ci-dessous ;
- 6 Les activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services sans rapport avec la vocation de fréquentation publique et d'intérêt public.
- 7 Les camping / caravaning et les aires d'accueil et d'hébergement temporaire

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

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE:

En zone UE sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont nécessaires 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...).
- ⇒ 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.
- ⇒ Les logements inscrits dans les programmes d'équipement public pour le service autorisé dans la zone. Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal ;
- ⇒ 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;
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

▣ 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.2 à 8).*

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

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 d'emprise au moins égale à 6,00 m.

En tout état de cause, les voies nouvelles doivent tenir compte dans leur dimensionnement de leur statut (voirie primaire, secondaire ou tertiaire), des capacités de stationnement latéral, et des possibilités de cheminements pour les personnes à mobilité réduite.

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

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation ;

Le dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur vis-à-vis de l'assainissement autonome.

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

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 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**

Non réglementé

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 existantes ou prévues à la réalisation (matérialisées par un Emplacement Réservé au plan de zonage);
- ⇒ un recul de 25m au moins de l'axe de la chaussée du réseau départemental, lorsque s'applique une servitude de plantation à réaliser au plan de zonage – matérialisant le principe de traitement en projet paysager au titre de l'article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme.
- ⇒ en retrait de 50 m à l'axe de la chaussée du réseau départemental 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 qu'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, avec un minimum de 5,00 m de recul à l'alignement des voies publiques.

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 ;
- ⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à cette limite.

Et en respectant une distance au moins égale à 5,00 m par rapport aux espaces limitrophes non inscrits en secteur 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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées ne doivent pas dépasser 9m à l'égout du toit.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

UE 11. 2: Prescriptions architecturales pour les façades : *enduits extérieurs* :

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

La couleur blanche pure est interdite pour les enduits extérieurs.

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.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1. En limite de la voie publique :

- a) La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et ou arborée sur une profondeur de 5,00 m.
- b) Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

2. En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2,00 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

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

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

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'utilisateur de la voie.

UE 13 . 2 : Traitement des emprises bordant le domaine routier départemental :

Une bande paysagère de 10 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, traitée :

- ⇒ soit par une haie arbustive en appui de la limite du domaine public ;
- ⇒ soit par engazonnement ou maintien en surface en herbe rase :

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.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES (UI)

Les espaces concernés sont affectés à l'activité économique artisanale, industrielle, commerciale et de services.

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

Préambule : 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).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables du Cher et de ses affluents).

Rappel : Les prescriptions réglementaires prises au titre d'un Plan de Prévention des Risques prévalent à celles édictées ci-après (cf notamment le PPRI zones inondables du Cher et de ses affluents).

En application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement , une bande de 6 mètres de largeur le long des cours d'eau domaniaux est à préserver de toute installation ou construction afin d'en assurer l'entretien .

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

U1. 1 : 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- Tout stationnement permanent de caravane et mobil home isolé (de 1 à 5 selon le code de l'urbanisme) sur une même unité foncière ;
- ⇒ 4- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article U 2. ci-dessous;
- ⇒ 5- Les terrains de camping ou de caravaning,
- ⇒ 6- Les plans d'eau et étangs.

ARTICLE UI 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE:

En zone UI sont admises aux conditions particulières fixées ci-dessous les constructions et installations suivantes :

- ⇒ Les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires :
 - 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...).

Suite page suivante

- ⇒ 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.
- ⇒ 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.
- ⇒ Les logements de direction et de gardiennage doivent être accolés ou intégrés au bâtiment principal d'activité (dérogation possible pour les installations ouvertes au public déjà existantes à la date d'approbation du PLU, qui nécessiteraient une unité nouvelle de ce type);
- ⇒ Les installations de jeux, de sports, ou autre équipement collectif (ex : garderie, crèche collective d'entreprise...) sont autorisées lorsqu'elles sont annexées aux constructions autorisées sur la zone ou servent aux usagers de la zone;
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone;
- ⇒ 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 UI 6 et UI 14 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 8).*

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 6 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

UI4. 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 préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

UI4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

UI 4.2.1 : Eaux usées d'origine domestique

Lorsqu'il existe, 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 (lorsque ce raccordement est prévu au schéma d'assainissement communal).

Le rejet d'eaux usées d'activités autorisées dans la zone doit 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.

Tout projet sera soumis au règlement d'assainissement en vigueur.

UI 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.

UI 4. 3 : Rejet des eaux pluviales

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire.

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 UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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 l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- ⇒ 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 qu'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, avec un minimum de 5 m de recul à l'alignement des voies publiques.

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 ;
- ⇒ ou en respectant une distance au moins égale à 3,50 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.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit, exceptée pour les logements de direction, gardiennage accolés au bâtiment d'activité principal, qui auront une hauteur maximale de 4 m à l'égout du toit. Tout dépassement de hauteur devra faire l'objet d'un accord express de l'administration compétente (Service Départemental d'Architecture ou Architecte Conseil des services de l'Équipement).

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 :

L'ensemble de la zone étant visible de tous côtés, la notion de façade principale et de façade arrière n'a pas d'intérêt et sera remplacée par la notion de façade vitrine (accès clientèle) et de façade privative (accès service, maintenance et dépôt...).

Dans ce contexte, les façades vitrines sont conçues de façon à préserver une unité visuelle de la construction, tandis que les façades privatives pourront faire l'objet d'une simplicité de traitement et de forme.

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

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

enduits extérieurs :

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtres ne doivent pas rester apparents. Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs.

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.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

1 En limite de la voie publique :

- La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'une bande paysagère et / ou arborée sur une profondeur de 5 m.

suite page suivante

- Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité lorsque celles-ci sont expressément demandées auprès des organismes de tutelle, et notifié au rapport de présentation de l'opération ou en annexe à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

2 En limite séparative :

La clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Des hauteurs de clôture supérieure à 2 m devront être justifiées auprès des administrations ou organisme de tutelle compétents au regard des motivations invoquées (d'ordre sanitaire ou de sécurité publique principalement).

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.

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 soient 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

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.

Une bande paysagère sera aménagée sur une largeur minimale de 5 mètres à partir de la limite d'emprise en bordure des voies publiques, aux abords du domaine routier départemental.

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.

▣ SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

REÇU LE

29 MAI 2008

A LA SOUS-PREFECTURE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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 se décline :

- ⇒ En secteur 1 AU permettant l'ouverture à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupe d'habitations par exemple).
- ⇒ En secteur 2 AU, où l'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision du PLU. Pour ce secteur, il convient d'éviter les occupations et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. 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 2 AUe est créé pour les équipements et installations de services à la personne ouvertes à la fréquentation publique ou d'intérêt public, après révision du PLU.
- ⇒ Un secteur AUe prévu pour l'extension des espaces d'équipements et installations de services à la personne ouverts à la fréquentation publique ou d'intérêt public.

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).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

En application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, une bande de 6 mètres de largeur le long des cours d'eau domaniaux est à préserver de toute installation ou construction afin d'en assurer l'entretien.

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

Sont interdits en tous les secteurs de la zone AU 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 CONDITION PARTICULIERE :

En tout secteur 2 AU, 2 AU e, 1 AU et AU e sont autorisés aux conditions fixées ci-après ::

- ⇒ Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ⇒ 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.
- ⇒ Les équipements d'intérêt public, et toute installation publique nécessaire au fonctionnement de la zone..

Suite page suivante

- ⇒ 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...).

De plus, sont autorisées en secteur 2 AU et 2 AUe les seules réfections / extensions d'un bâtiment existant.

Toute opération d'aménagement d'ensemble est rendue possible après révision ou modification du PLU.

De plus sont autorisées en secteur 1 AU :

Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC) à vocation d'habitat (pouvant recevoir des activités artisanales, commerciales ou de services non nuisantes à 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 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.
- ⇒ L'opération s'accompagne des équipements publics nécessaires.
- ⇒ L'opération prévoit un logement de type aidé par tranche de 5 logements créés, et ceci à partir de 5 logements prévus dans l'opération.

- Ces conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer 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 réfections, extensions et reconstruction 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.

De plus sont autorisés en secteur AU e :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sont possibles au titre des articles UE 1 et UE 2 de la zone à vocation d'activités et d'équipements d'intérêt public (Titre 2.2 du règlement), 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.
- ⇒ 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.
- ⇒ l'aménageur s'engage à mettre en œuvre les équipements publics nécessaires à l'opération.

- Ces conditions sont cumulatives, sans toutefois se surimposer 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 réfections, extensions et reconstruction 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 du 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).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tout secteur 2 AU, 2 AU e, 1 AU et AUe:

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 d'emprise au moins égale à 6m .

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

Pour tout secteur 2 AU, 2 AU e, 1 AU et AUe:

AU4. 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 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 préparatoires au raccordement ultérieur en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

AU4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux usées :

AU 4.2.1 : *Eaux usées d'origine domestique*

Lorsqu'il existe, 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 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 séparatif.

AU 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. Si les eaux résiduaires industrielles qui ne nécessitent pas de traitement sont des eaux dites « claires », elles pourront être rejetées dans le réseau pluvial.

=> 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.

AU4. 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.

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 nonobstant les 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 AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout secteur 2 AU, 2 AU e, 1 AU et AU e : Non réglementé

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

En secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

En secteur 1 AU : Les constructions doivent être implantées :

- ⇒ Soit en retrait de la limite du domaine public d'au moins 5 m ;
- ⇒ Soit en fonction des dispositions graphiques spécifiques au plan de composition de l'opération.

En secteur AU e et AU i : 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.
- ⇒ en retrait de 75 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 qu'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 de bâtiment, ou de réfection 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.
- ⇒ Et des équipements publics qui le nécessitent

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

En secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des 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.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteur AU e :

Un retrait d'au moins 10 m du fond du terrain d'assiette de la construction sera respecté 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).

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises :

- ⇒ dans le cas de restauration, d'extension de bâtiment, et de réfection ou reconstruction de bâtiments d'origine non conforme à la règle, après sinistre ;
- ⇒ ou pour des opérations collectives (lotissement, ZAC...) pour lesquelles un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

En secteur 1 AU :

Selon les dispositions des 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.

Sans objet en dehors des opérations groupées autorisées dans ces secteurs.

En secteurs AU e :

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 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 2 AU et 2 AUe - sans objet

En secteur 1 AU, AU e et AU i : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain d'affectation de l'opération autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions, côté façade principale. Elle est fixée selon le cadre général suivant .

En secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

En secteur 1 AU -

- r + comble pour les constructions à usage d'habitation, pouvant aller à une hauteur de 5 m à l'égout du toit pour les programmes collectifs d'habitation ou constructions de type « maison de ville ».
- 6.00 m pour les constructions nouvelles à usage d'activités autorisées dans le secteur
- 3.50 m pour les annexes d'habitation..

En secteur AU e

La hauteur des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit.

De plus en tout secteur 1 AU et AU e :

- ⇒ Les équipements de services d'intérêt public ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- ⇒ Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en tout secteur si le dépassement est justifié dans le cas de restauration - réfection ou reconstruction (notamment après sinistre) de bâtiment existant.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Tout secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

Tout secteur 1 AU et AU e :

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitation, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel en façade principale de la construction ne doit pas être inférieure au niveau de la voie publique de desserte du terrain d'assiette de la construction , avec une marge de 0. 80 cm;

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.

AU 11. 2 : Cadre de prescriptions architecturales pour la construction :

Tout secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

Tout secteur 1 AU et AUe :

Toute opération groupée autorisée doit comporter une notice de justification sur la cohérence de la composition architecturale avec son environnement – ceci au titre du volet paysager de l'autorisation de lotir ou dans le cadre du plan masse du projet.

Les opérations groupées devront prévoir un cahier des charges de cession des lots en rapport avec le cadre de prescription à la construction, ou a défaut par application des dispositions suivantes :

Traitement des façades, enduits extérieurs, menuiseries et annexes

- ⇒ La couleur « blanc pur » est interdite pour les enduits extérieurs, ceci au profit de toute nuance apparentée au ton pierre de teinte clair.
- ⇒ 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. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits, briques...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.
- ⇒ Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée et de teinte beige légèrement ocrée. Ils ne doivent pas être réalisés en surépaisseur par rapport aux encadrements de baies et chaînes d'angles.
- ⇒ Tout pastiche de construction sans rapport avec l'harmonie de style et des matériaux les plus représentatifs du patrimoine architectural régional est interdit, sans accord express d'une administration compétente (Architecte Conseil de l'Équipement, ou Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France).

Cadre de prescriptions pour les toitures :

- ⇒ Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- ⇒ Les annexes habitables pourront présenter une pente comprise entre 30 et 50 degrés (qu'elles soient à un ou deux pans) ;
- ⇒ Les lucarnes ne doivent pas dépasser 2 pans. Sont interdites les ouvertures « monopentes » en appui sur le faîtage de la toiture. *Elles ne doivent pas, par leur nombre, déséquilibrer la composition d'ensemble de la toiture.*
- ⇒ 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 sans saillie dans le plan de couverture du côté de la voie publique de desserte principale de la construction.
- ⇒ Les annexes de constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

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

- ⇒ *pour les constructions à usage d'habitation et les annexes habitables autres que vérandas d'une SHOB supérieure à 20m²:*
 - L'ardoise de format 32 x 22 ou la petite tuile plate de terre cuite de couleur brun rouge nuancé (à l'exclusion du ton ardoise) et se rapprochant le plus possible de celle des constructions avoisinantes (photographies à produire à la demande de permis), de 60 unités au m² – pouvant descendre à 22 unités au m² selon la situation du projet.
 - Peut être admis pour les annexes tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelle, à l'exclusion toutefois de la tôle ondulée.
- ⇒ *pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars., et leurs extensions. :*
 - Sont autorisées les matériaux protégés par un procédé industriel.
 - teintées de couleur tuile ou ardoise pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m à l'égout de toiture.
 - dans les autres cas, teintés selon la palette de couleur du nuancier départemental lorsqu'il existe, recherchant toutefois les teintes les plus cohérentes avec l'environnement naturel ou bâti (photographie à produire à la demande de permis).

Clôtures et portails en façade principale bordant une voie publique :

D'un point de vue général, les clôtures et portails ne sont pas indispensables.

Ils doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures seront traitées de façon simple, en l'absence de matériaux hétéroclites. Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Lorsqu'elles existent, les clôtures exploiteront les matériaux suivants :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie arbustive, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.
- Soit d'un grillage ne dépassant pas 2.00 m de hauteur et doublé ou non d'une plantation arbustive.

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 de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, 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 ;

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 soient en premier plan liée à la densité végétale.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Tout secteur 2 AU, 2 AUe, 1 AU et AUe : 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.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

AU 13 –1 : Cas général :

En secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

En secteurs 1 AU et AU e :

- ⇒ Les abris de jardins ou construction technique doivent être implantés en recul d'au moins 5 m de la limite du domaine public et caché par un écran de verdure à la vue depuis le domaine public;
- ⇒ Pour les installations et constructions d'activités, les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.
- ⇒ Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal 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.

AU 13 –2 : Les bandes paysagères privatives en bordure des voies publiques :

En secteur 2 AU et 2 AUe : sans objet

En secteur 1 AU :

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 05 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 installation à usage d'activité.

Tout secteur AU e :

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, portée à 10 m aux abords du domaine routier départemental.

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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur 2 AU et 2 AUe : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
(pour mémoire, le secteur 2 AU n'est ouvrable qu'après révision simplifiée du PLU, en vue de son affectation en secteurs ou zone non couverte par un COS).

Tout secteur 1 AU et AU e: Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est une zone agricole pour laquelle il y a lieu d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole et liée à l'exploitation du sol et du sous sol.

Peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol mentionnées à l'article A 2 ci-dessous, directement liées au maintien et au développement économique des exploitations agricoles.

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

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).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

En application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, une bande de 6 mètres de largeur le long des cours d'eau domaniaux est à préserver de toute installation ou construction afin d'en assurer l'entretien.

ARTICLE A1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites en zone A:

- ⇒ toutes les installations et constructions non directement liées à une activité agricole;
- ⇒ Et les installations ou constructions non expressément indiquées à l'article A2 ci-dessous.

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

En zone A :

⇒ Sont admises en zone A 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 nécessaires à l'activité agricole, dans une limite de 100m maximum des bâtiments d'exploitation.
 - Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires, ou de prévention incendie.
 - Les constructions ne seront par ailleurs autorisées qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable existant avant la demande de construction et compatible avec cette dernière, notamment au regard de la sécurité incendie.
- 2-Les ouvrages, installations techniques, équipements et travaux d'infrastructures, nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux de distribution divers
- 3-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.
- 4-La réalisation d'équipements d'intérêt général ou d'utilité publique (ouvrages à vocation sanitaires, de régulation des eaux pluviales, aménagement de voies et réseaux) à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- 5- La création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie (selon avis de la SDIS) sous réserve de ne pas compromettre le bon écoulement naturel des eaux de ruissellement ou encore de ne pas réduire le champ d'expansion des eaux de crue (rivière, ruisseau...). Nota : les pièces d'eau sont interdites en zone humide ou inondable.
- 6-La réhabilitation, réfection, et les reconstructions des bâtiments en cas de sinistre.
- 7-La réfection, la reconstruction et l'extension des bâtiments ou installations existants, pour une affectation d'habitat, dans la limite de 500 m² de surface totale de planchers hors œuvre nette;

□ 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.5 à 7).*

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

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 le SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du 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

- 75 m au minimum de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RN 157) et pour les constructions autorisées autres que celles liées à l'exploitation agricole
- 15 m au minimum de l'axe des autres routes départementales ;
- 05 m au minimum de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux ;

Les bâtiments d'exploitation agricoles seront implantés à au moins 15 m de la limite du domaine public.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou à l'extension des constructions existantes.

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 :

- 3,00 m pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ,
- entre 05 et 10 m pour les bâtiments à vocation d'activité lorsque la construction se situe en limite de zone bâtie (Ua, Up, Uh).
- 05 m dans tous les autres cas de figure.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder r + 1 + comble .

Elle est fixée à 9m à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités autorisés dans la zone (avec dérogation pour les silos à grain et les cellules à grain).

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 en plus ou en moins (pris à l'aplomb de la construction).

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 pour la construction principale de référence;

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.

Les panneaux solaires seront installés prioritairement au sol.

- Lorsque l'implantation au sol n'est pas possible pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ils peuvent exceptionnellement être autorisés sur couvertures - en recherchant toutefois une discrétion maximale et toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique) ;

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

Constructions à vocation d'activité :

Les constructions préfabriquées (bac acier...) seront interdites , si , par leur forme ou implantation elles ne peuvent être intégrée aisément dans l'environnement des voies publiques par un traitement paysager adapté - l'avis de l'Architecte conseil de l'Equipement, ou de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France sera dans ce cas de figure indispensable:

- ⇒ Le volet paysager fera foi du principe d'intégration dans le paysage de la construction., tenant 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 la construction projetée.

La composition des bâtiments veillera à employer des matériaux de teinte se fondant avec celles de l'occupation du sol alentours (beige ou vert soutenu), et des couvertures de ton ardoise ou gris foncé.

A 11. 3 : Clôtures et portails

Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2, 00 m.
- Sont interdits les types de clôture suivants :
 - ⇒ les plaques de ciment moulé ;
 - ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
 - ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Pour tous les autres cas, l'avis de l'administration compétente devra être porté à la demande, au regard de la justification du fait de l'activité autorisée dans la zone.

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 dominant.

Les plantations de type monospécifique 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

RAPPEL : Selon l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, le classement en « Espace Boisé Classé » interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 -

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 Nh correspondant aux habitations groupées en hameaux rural ;
- un secteur Nm couvrant le bâti isolé comportant à la fois de l'habitat et des activités en milieu rural (agriculture et artisanat compatible avec l'environnement bâti et activités liées au tourisme ou l'animation en milieu rural.
- un secteur Ne correspondant aux installations techniques et équipements d'intérêt public (ouvrages pour l'assainissement, aires de loisirs de plein air, terrains d'accueil camping et station d'accueil caravane et camping car...).
- Un secteur Nr correspondant aux espaces présentant un risque naturel (inondation en particulier).

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

Préambule : *En application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

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).

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

En application de l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, une bande de 6 mètres de largeur le long des cours d'eau domaniaux est à préserver de toute installation ou construction afin d'en assurer l'entretien.

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

Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas couvertes par les conditions de constructibilité exprimées à l'article N 2 ci-après.

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

ARTICLE N 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION PARTICULIERE :

Sont admises sous conditions particulières , en zone N et tout secteur Nh, Nm , Ne et Nr , les constructions et installations fixées ci-dessous :

- La reconstruction , l'extension et la réfection des constructions existantes après sinistre.
- la reprise de bâtiment existant et les changements de destination associés au développement d'activités en rapport avec l'habitat, la protection des animaux ou l'exploitation de la ressource agricole, naturelle et forestière.
- 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.

Et pour la Zone N seule : La création et l'aménagement d'étangs ou de pièces d'eau paysagers s'ils sont destinés à la lutte contre l'incendie (avec avis de la SDIS) ou à une activité économique (irrigation, pisciculture), hors zone inondable et/ou zones humides et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.

De plus, en secteur Nh sont admis sous conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations existantes, dans la limite de 500 m² de surface totale de planchers hors œuvre nette (pour l'ensemble des constructions existantes et à créer).
- La construction à usage d'habitation dans la limite d'au moins 1 200 m² d'assiette de terrain, afin de permettre dans de bonnes conditions l'équipement d'assainissement, et sous réserve de faisabilité de cette solution d'assainissement, selon une étude de sol annexée à la demande de permis de construire.
- Les constructions d'annexes de logement accolées ou non (garage – abris ...) sur la même unité foncière que le logement.
- La construction à usage d'activité compatible avec l'environnement de hameau en milieu rural, à caractère artisanale, de service ou commercial , dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher hors œuvre nette bâtiment et ateliers confondus.
- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public,
- L'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping car, roulottes, caravanes, mobilhome...) est autorisée sur les terrains équipés pour leur accueil et rattachés à une propriété bâtie, dans la limite de 1 à 5 installations mobiles par unité d'habitation principale de rattachement. La mise en place de 5 unités mobiles sera soumise à autorisation de stationnement.
- Les réalisations d'équipements sanitaires ou d'assainissement soumis à autorisation, ainsi que pour les équipements privés de type piscine, sous réserve de ne pas perturber les conditions initiales d'écoulement des eaux de ruissellement.

De plus, en secteur Nm sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations liées aux activités en milieu rural compatibles avec l'environnement agricole ou naturel, et les ouvrages de type plans d'eau, lorsqu'ils sont complémentaires d'un bâtiment existant et qu'elles sont en relation avec la promotion du patrimoine agricole, naturel et touristique, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux structures agricoles.
- Le changement de destination et l'extension des constructions ou des installations existantes, dans la limite de 200 m² de surface totale de planchers hors œuvre nette, et en particulier dans le but de conserver le patrimoine bâti rural .
- Les constructions d'annexes de logement accolées ou non (garage – abris ...) sur la même unité foncière que le logement.
- Les camping – caravanning à la ferme, gîtes, restauration à la ferme..., et les infrastructures d'accompagnement tels que plans d'eau ... sous réserve de permettre la conservation d'un bâtiment existant.
- L'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping car, roulottes, caravanes, mobilhome...) est autorisée sur les terrains équipés pour leur accueil et rattachés à une propriété bâtie, dans la limite de 1 à 5 installations mobiles par unité d'habitation principale de rattachement. La mise en place de 5 unités mobiles sera soumise à autorisation de stationnement.
- Les installations de camping et de caravanning, les équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage.
- Les équipements tels que piscine... sous réserve de ne pas perturber les conditions initiales d'écoulement des eaux de ruissellement.
- Les constructions et installations nécessaires à la continuité d'une activité agricole existante, sous condition de respecter les prescriptions réglementaires du code de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.

De plus, en secteur Ne , sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions, équipements, aires de jeux... de sports et de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public de proximité en milieu rural (médical, social, éducatif, transports ...).
- Les changements d'affectation de constructions existantes, pour une occupation ou activité de sport, de loisirs ouvertes au public et de services d'intérêt public.
- Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, en particulier en relation avec l'assainissement collectif ou semi collectif.
- Les aires de stationnement public et terrain de camping, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements de sols préalables à la recherche du nivellement général de la construction et à la réalisation d'équipements sanitaires ou d'assainissement soumis à autorisation, ainsi que pour les équipements privés de type piscine.

De plus, en secteur Nr , sont autorisées sous conditions particulières :

Les constructions, installations et toute opération 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.

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...

Les équipements légers d'intérêt public pour la randonnée, les loisirs familiaux

Les installations publiques d'infrastructure et d'assainissement.

▣ **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Préambule – information importante : *En zone naturelle (zone N, secteur Nm, Ne) 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).*

Nous rappelons l'existence d'un arrêté préfectoral de protection des captages des « Bigotteries » pour lesquelles les prescriptions liées à la construction et l'occupation du sol s'imposent au présent règlement.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne, Nr : 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.

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

N 4.1 : Desserte en eau potable et en électricité

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne, Nr : 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 SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du 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.

N 4.2 : Dispositions d'assainissement

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne, Nr : selon le principe retenu au Plan de zonage d'Assainissement communal (et ses évolutions), 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).

N 4.3 : 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.

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 nonobstant les 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 N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En zone N , Ne et Nr : Non réglementé

Tout secteur Nm et Nh : La superficie des terrains constructibles devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne, Nr :

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 » ;
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 5 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et des chemins ruraux,

NOTA : Ces retraits ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Ils ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, la réfection, au changement de destination ou à l'extension des constructions existantes.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre.

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

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne et Nr : les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance minimale fixée :

- ⇒ à 3 .00 mètres pour les habitations ;
- ⇒ entre 05 et 10 mètres pour les autres bâtiments.

Seules les extensions de construction existante pourront le cas échéant faire l'objet d'implantation différente, sous réserve d'impératif technique et tenant compte de l'implantation du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réfections reconstruction de bâtiment existant après sinistre.

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

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne et Nr : Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N et tout secteur Nh, Nm :

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

Secteurs Ne et Nr: Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne et Nr: La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder r + 1 + comble.

La hauteur des bâtiments d'activité admis dans la zone ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11.1 : Aspect général - Niveau d'implantation

En zone N et tout secteur Nh, Nh,, Ne et 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 nonobstant les prescriptions réglementaires prises au titre des zones inondables) .

Aucune butte de terre ne pourra être admise en dehors des « niveaux » existants avant la reconstruction, la réfection, ou l'extension d'un bâtiment existant (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.

Les panneaux solaires seront installés prioritairement au sol.

- Lorsque l'implantation au sol n'est pas possible pour des raisons techniques ou de dimensionnement, ils peuvent exceptionnellement être autorisés sur couvertures - en recherchant toutefois une discrétion maximale et toute solution réduisant le risque d'éblouissement (covisibilité depuis la voie publique)
- Dans le périmètre des monuments historiques, la discrétion absolue sera recherchée

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

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne et Nr: Constructions à vocation d'activité :

Les constructions préfabriquées (bac acier...) 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 .

N 11. 3 : Clôtures et portails

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne : Toute construction de clôture est subordonnée à une déclaration administrative préalable. Cette déclaration devra comporter les mesures prises en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2, 00 m.
- Sont interdits les types de clôture suivants :
 - ⇒ les plaques de ciment moulé ;
 - ⇒ les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux) ;
 - ⇒ les lisses en béton et en matière plastique.

Toute clôture bordant la voie publique et constituée de matériau minéral devra être masquée à minima par une haie coté voie publique.

En secteur Nr, toute clôture devra respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones submersibles.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En zone N et tout secteur Nh, Nm, Ne et 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.