SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1. DISPOSITIONS GENERALES 2

2. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10
2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 16
2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 23

3. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH 27
3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL 33
3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI 37

4. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 41

5. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 45

Règlement mis à jour le 24.06 [illegible]

zone N

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent Plan Local d'Urbanisme et son règlement suivant s'applique à la totalité de la commune de **VERNOU-EN-SOLOGNE.**

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des article R. 111-2, R. 111-3-2, R.111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé ci-après).

b) L'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du PLU.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

Art. R. 111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3-1 (D. no 77-755, 7 juillet 1977, art. 3).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-3-2 (D. no 77-755, 7 juillet 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Art. R. 111-4 (D. no 77-755, 7 juillet 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus (D. no 99-266, 1er avril 1999, art. 1er).
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er).
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14-2 (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Art. R. 111-21 (D. no 77-755, 7 juillet 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

- Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme. Le texte de ces articles est rappelé ci-après :

Art. R. 123-4 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. R. 123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. R. 123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. R. 123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. R. 123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.
En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Art. R. 123-9 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
1) Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2) Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3) Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4) Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5) La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
6) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9) L'emprise au sol des constructions ;
10) La hauteur maximale des constructions ;
11) L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;
12) Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13) Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14) Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.
Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.
Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.
Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Les règles mentionnées aux 6oet 7orelatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

Art. R. 123-10 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

- Les dispositions prévues du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 (suite) - REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

Art. R. 123-11 (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.
Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :
a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1;
b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Art. R. 123-12 (D. no 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :
1o Dans les zones U :
a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9ode l'article L. 123-1 ;
b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
2o Dans les zones N :
Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;
3o Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales.

ARTICLE 4 - LES ANNEXES

Art. R. 123-13 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1dans sa rédaction antérieure à la loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1o, 2oet 3ode l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1erdu code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10du code de l'environnement.

Art. R. 123-14 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).-Les annexes comprennent à titre informatif également :
1) Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
2) La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
3) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4) Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1à L. 147-6 ;
5) D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9et L. 571-10du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6) Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10à L. 581-14 du code de l'environnement ;
7) Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
8) Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural.

ARTICLE 5 - RAPPEL SUR LES SERVITUDES ARCHEOLOGIQUES

Art. R. 111-3-2 (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatif U), en **zones à urbaniser** (indicatif AU), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones au 1/2000° et 1/10 000°.

Code des zones	Vocation des zones
UA	Zone urbaine d'habitat ancien
UB	Zone urbaine d'habitat récent
UI	Zone urbaine d'activités artisanales et industrielles
1 & 2 AUh	Zone à urbaniser à vocation d'habitations
AUL	Zone à urbaniser à vocation de sports et loisirs
AUI	Zone à urbaniser à vocation artisanale et industrielle
A	Zone d'activités agricoles
N	Zone naturelle

Ce document graphique fait en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) auxquels s'appliquent les dispositions de articles L. 123.2, L 123.17, L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones U au titre de l'article L 430-1-d pour la préservation du patrimoine architectural présent sur l'ensemble du village.

ARTICLE 9 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 10 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

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

ARTICLE 11 – BATIMENTS SINISTRES

Au cas où les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction à l'identique est autorisée.

2. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RAPPELS

- L'édification de clôtures non nécessaire aux activités agricoles et forestières est soumise à autorisation (article R. 441 du Code de l'Urbanisme).

- Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine ancienne. Les constructions y sont établies en ordre continu ou semi-continu et soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement. Les réseaux existants permettent une urbanisation immédiate.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- La création de nouvelles constructions à usage d'activités agricoles,
- La création de nouvelles constructions à usage d'activités industrielles,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les collectifs supérieurs à 8 logements,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles à condition qu'ils soient à proximité immédiate d'un corps de ferme existant et qu'ils s'intègrent au site urbain.

- Les sous-sols et les caves enterrées sous réserve d'une étude technique de faisabilité à joindre au permis de construire,

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissement ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales,...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, sont admises à condition que leur présence :

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique,
- soit compatible avec la vie de quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Sauf application d'une disposition d'emplacement réservé (art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 7 à 10 suivants pour :

a) La réparation, l'extension et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

b) la reconstruction en cas de sinistre au plus à égalité de surface de plancher.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.

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

- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales,...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UA 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

ARTICLE UA 6- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

- Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes.

- Si la construction projetée jouxte une habitation existante, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.

- Si il n'existe pas de construction édifiée à l'alignement, une clôture d'une hauteur de 1.50 mètres minimum devra être édifiée sur au moins les 2/3 de la façade afin de conserver une continuité visuelle.

- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m du sol naturel avant travaux.

- Entre deux constructions existantes situées à moins de 9 m, la hauteur du nouveau bâtiment devra s'harmoniser avec l'une ou l'autre de ces constructions.

- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits brossés ou grattés à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Les constructions faites de briques seront de teinte uniforme.

- Les murs et façades de pierres et de briques seront conservés ou restaurés et non recouverts d'enduits.

- Les sous-sols apparents et les abords doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

TOITURES

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

- Les toitures doivent comporter 2 pans, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

- Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

- A l'exclusion des vérandas et des abris en matériaux légers, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 50 degrés sur l'horizontale.

- Pour les couvertures des constructions principales, seules sont autorisées :
  - La petite tuile plate respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m2
  - L'ardoise naturelle

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont admis, à l'exclusion des tôles ondulées.

- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue. Leurs dimensions maximales seront de 78 x 98 cm et ils devront être posés en encastré. Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée. Les abris de jardins en matériaux différents sont admis.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

Les vérandas sont admises uniquement en façade arrière.

MENUISERIES

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 les menuiseries, la couleur blanche est interdite.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.

- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation constitués de plaques de ciment sont interdits.

- Les murs de clôtures sur rue, et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dispositions d'alignement, et aménagement d'accès.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : zone contiguë à la zone UA, intégrant des corps de ferme, ou zone de constructions plus récentes. Les constructions y sont établies en ordre discontinu et en retrait de l'alignement. Les réseaux existants ou projetés permettent une urbanisation immédiate. Cette zone regroupe principalement des lotissements ou des alignements de maisons individuelles.

Un secteur UBa permet de densifier le secteur « Le Petit Soleil » en assouplissant les règles d'implantation par rapport à l'alignement.

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- La création de nouvelles constructions à usage d'activités agricoles,
- La création de nouvelles constructions à usage d'activités industrielles,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les collectifs supérieurs à 8 logements,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les sous-sols et les caves enterrées sous réserve d'une étude technique de faisabilité à joindre au permis de construire,

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissement ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales,...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, sont admises à condition que leur présence :

  - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,
  - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique,
  - soit compatible avec la vie de quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- Sauf application d'une disposition d'emplacement réservé (art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 7 à 10 suivants pour :

a) La réparation, l'extension et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

b) La reconstruction en cas de sinistre au plus à égalité de surface de plancher.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.

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

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales,...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UB 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée

ARTICLE UB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

- Si la construction projetée jouxte une habitation existante, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.

- **Hormis en secteur UBa,** aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.

- En secteur UBa, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 37 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m du sol naturel avant travaux.

- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur ancien.

- Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles suivantes relatives à l'architecture traditionnelle, sous réserve de la mise en oeuvre de matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite ou ardoise, cuivre, zinc, bois...) et de la recherche d'une prise en compte de l'harmonie des lieux.

leur implantation en limite séparative est recommandée. Les abris de jardins en matériaux différents sont admis.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

Les vérandas sont admises uniquement en façade arrière.

MENUISERIES

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 les menuiseries, la couleur blanche est interdite.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'une haie vive intégrant ou non un grillage métallique vert foncé simple torsion, fixé sur des piquets métalliques de même couleur ou de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.

- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation constitués de plaques de ciment sont interdits.

- Les murs de clôtures sur rue, et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

- Les murs de clôture existants et en bon état devront être préservés, sauf dispositions d'alignement, et aménagement d'accès.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle et collective, 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

- Pour les autres constructions, 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de plancher hors oeuvre de construction.

- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal) à l'échelle du terrain.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

- Pour les habitations, le C.O.S est fixé à 0,3. Il peut être porté à 0,4 pour les autres constructions.

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, socio-culturel ou aux équipements d'infrastructure ainsi que pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits brossés ou grattés à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Les constructions faites de briques seront de teinte uniforme.

- Les murs et façades de pierres et de briques seront conservés ou restaurés et non recouverts d'enduits.

- Les sous-sols apparents et les abords doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

TOITURES

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

- Les toitures doivent comporter 2 pans, des dispositions différentes pouvant être autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

- Pour les constructions situées à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

- A l'exclusion des vérandas et des abris en matériaux légers, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

- Pour les couvertures des constructions principales, seules sont autorisées :
  - La petite tuile plate respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m2.

Des projets prévoyant une densité minimum du 27 tuiles au m2 peuvent être tolérés suivant leur situation.

  - L'ardoise naturelle

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont admis, à l'exclusion des tôles ondulées.
- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue. Leurs dimensions maximales seront de 78 x 98 cm et ils devront être posés en encastré. Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées,

2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

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

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - Accès et voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UI 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles,...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

ARTICLE UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.

- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE UI 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m^2 de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum 5 places de stationnement.

- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs....

ARTICLE UI 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.

- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m^2 de surface hors oeuvre de construction est exigé.

SECTION III
POSSIBLITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

Caractère de la zone : La zone AUh est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future à vocation d'habitation mixte organisée selon le présent règlement. Les opérations feront l'objet de plans d'ensembles. Elle est divisée en 2 secteurs 1AUh et 2 AUh afin de programmer l'urbanisation dans le temps. Le secteur 1 AUh est urbanisable dans le présent PLU. Les aménagements des secteurs 2 AUh seront réalisables, qu'après toute évolution procédurale du présent document (modification, révision, ou autre évolution législative...).

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

ARTICLE AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'habitat collectif,
- Le stationnement permanent de caravanes,
- Les terrains de camping.

ARTICLE AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions réalisées ne devront pas compromettre l'ensemble de l'aménagement de la zone.

- Les sous-sols et les caves enterrées sous réserve d'une étude technique de faisabilité à joindre au permis de construire,

- L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation des lieux, établissement ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales,...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, sont admises à condition que leur présence :

  - prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soient compatibles avec les infrastructures existantes,
  - ne porte pas atteinte à la tranquillité publique,
  - soit compatible avec la vie de quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUh 4 - Desserte par les réseaux

- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.

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

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, ...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE AUh 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

ARTICLE AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

ARTICLE AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus seront distants de 3 m minimum.

ARTICLE AUh 9 - Emprise au sol des constructions

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

ARTICLE AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 7 m du sol naturel.

- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE AUh 11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- Les façades de bâtiments et de constructions doivent être traités en harmonie de matériaux et de couleur.

- Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles suivantes relatives à l'architecture traditionnelle, sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite ou ardoise, cuivre, zinc, bois...) et de la recherche d'une prise en compte de l'harmonie des lieux.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits brossés ou grattés à l'exclusion du blanc pur.

- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

- Les constructions faites de briques seront de teinte uniforme.

- Les murs et façades de pierres et de briques en bon état seront conservés et non recouverts d'enduits.

- Les sous-sols apparents et les abords doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, la pente des toitures des constructions principales ne doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

- Les couvertures seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme.

- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont admis, à l'exclusion des tôles ondulées.

- Les châssis de toit sont interdits en façade sur rue. Leurs dimensions maximales seront de 78 x 98 cm et ils devront être posés en encastré. Les houteaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée. Les abris de jardins en matériaux différents sont admis (voir les recommandations de volume dans le rapport de présentation).

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

Les vérandas sont admises uniquement en façade arrière.

MENUISERIES

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 les menuiseries, la couleur blanche est interdite.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'une haie vive intégrant ou non un grillage métallique vert foncé simple torsion, fixé sur des piquets métalliques de même couleur ou de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.

- Les murs de clôture sur rue et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation constitués de plaques de ciment sont interdits.

- Les murs de clôtures sur rue, et en limite séparative jusqu'à la façade d'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ils ne doivent pas excéder de 2 m de hauteur.

ARTICLE AUh 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété dont une ouverte.

- Pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

- Pour les constructions à usage de commerces autres que les hôtels et les restaurants, 1 place par tranche de 50 m^2 de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum 5 places de stationnement.

- Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre plus 1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de surface de restaurant. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE AUh 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

- Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.

- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m^2 de surface hors oeuvre de construction est exigé et 50 m^2 d'espaces verts collectifs par logements.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

Caractère de la zone : La zone AUL est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future à vocation d'équipements de sports, de loisirs, de tourisme et d'équipements publics et d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AUL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Le stationnement permanent de caravanes hors terrains aménagés,

ARTICLE AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les équipements publics.

- Les aires de jeux, les terrains d'évolution sportive, les constructions à usage socioculturel, scolaire et sportif (article R. 442-2 alinéa a du Code de l'Urbanisme).

- les constructions destinées aux équipements à usage de loisirs sportifs, socioculturels et touristiques.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUL 4 - Desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales,...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

- Dans le cas d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

ARTICLE AUL 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés.

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

- Les bâtiments non contigus seront distants de 3 m minimum.

ARTICLE AUL 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - Hauteur des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE AUL 11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'une haie vive intégrant ou non un grillage métallique vert foncé simple torsion, fixé sur des piquets métalliques de même couleur ou de murs pleins ou surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE AUL 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUL 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

- Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 – Coefficient d'occupation du sol

- Non réglementé.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone : La zone AUI est peu ou non équipée et destinée à une urbanisation future à vocation d'activités artisanales et industrielles de commerces et de services ne présentant pas de nuisances.

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

ARTICLE AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité
- Le stationnement permanent de caravanes
- Les terrains de camping.

ARTICLE AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 - Accès et voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUI 4 - Desserte par les réseaux

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les secteurs desservis par ledit réseau en respectant les caractéristiques de branchement.

- A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales, industrielles,...) :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE AUI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE AUI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.

ARTICLE AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE AUI 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m du sol naturel.

- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE AUI 11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées d'une haie vive intégrant ou non un grillage métallique vert foncé simple torsion, fixé sur des piquets métalliques de même couleur.

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE AUI 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface hors œuvre nette de construction.

- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m^2 de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum 5 places de stationnement.

- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs....

ARTICLE AUI 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings.

- Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m^2 de surface hors oeuvre de construction est exigé.

SECTION III
POSSIBLITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0,5.

- Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ainsi que pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.

4. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone : La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect du caractère spécifique de la zone agricole :

- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation et aux activités existantes dans la zone et leurs annexes (piscine, abris animaux, garage…).

- L'aménagement, la transformation des bâtiments existants avant la mise en vigueur du P.L.U. en locaux à vocation touristique (gîtes d'étapes, gîtes ruraux...) et culturelle, et en habitations liées à ces activités agricoles.

- Les bâtiments à usage d'activités agricoles sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées telles que cultures maraîchères, horticulture, pépinière, etc... (y compris les constructions à usage de logement, bureaux, commerces, et services liées aux dites activités) sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Environnement.

- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

- Sauf application d'une disposition d'emplacement réservé (art. R. 123-32 du Code de l'Urbanisme) il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 11 suivants pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des sols qui peuvent être aménagés ou transformés.

- Sauf application d'une disposition d'emplacement réservé (art. R. 123-32 du Code de l'Urbanisme), il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

(a) - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

(b) - les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...).

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la DDASS.

- Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public (construction à usage de loisirs ou à vocation touristique) ou de transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.

- Le recours à un puits privé fera, le cas échéant, l'objet d'une autorisation préfectorale. En revanche, lorsque de semblables aménagements sont déjà effectifs, l'alimentation en eau par forage ou puits particulier des immeubles considérés pourra être tolérée dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fait l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

- Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface minimale d'un seul tenant en rapport avec l'activité devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau et des fossés

- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 30 m des espaces boisés.

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

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m.

- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, , et autres structures verticales).

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits brossés ou grattés à l'exclusion du blanc pur.

- Les bâtiments seront réalisés soit en fibro-ciment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

- Les tôles seront peintes.

- Les dépôts agricoles, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

- Les constructions à usage d'habitation s'inspireront des prescriptions de l'article UA 11.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

- Il est recommandé de dissimuler toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle par des haies vives, ou des arbres à croissance rapide.

SECTION III
POSSIBLITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

5. DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone : La zone naturelle N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels et/ou de loisirs (pêche, randonnées, équitation, cyclotourisme, chasse...).

Elle comprend un secteur Nh qui correspond à l'espace réservé à l'accueil de constructions, d'installations, d'activités, d'équipements et de logements touristiques. **Son aménagement est conditionné par le respect des orientations d'aménagement et de programmation.**

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

ARTICLE N1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N°2

ARTICLE N2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations du sol ci-après, sous réserve du respect du caractère de la zone naturelle :

- L'aménagement, la réparation, l'extension et le changement de destination des immeubles existants,
- Les sous-sols et les caves enterrées sous réserve d'une étude technique de faisabilité à joindre au permis de construire,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...), les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher,
- Les bâtiments utilitaires liés à la gestion ou à l'activité de la zone,
- Les annexes,
- Les abris pour animaux liés à la gestion ou à l'activité de la zone,
- La création d'étangs.

Dans le secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect du caractère de la zone Naturelle **et des orientations d'aménagement et de programmation :**

- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.

- Les constructions à usage de bureaux et de commerce liées à un équipement touristique.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions, destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol compatibles avec la destination de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3- Accès et voirie

En secteur Nh :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE N4- Desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif. Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations d'autre part.Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la DDASS.

- Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public (construction à usage de loisirs ou à vocation touristique) ou de transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.

- Le recours à un puits privé sera soumis le cas échéant à autorisation préfectorale. En revanche, lorsque de semblables aménagements sont déjà effectifs, l'alimentation en eau par forage ou puits particulier des immeubles considérés pourra être bien toléré dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fait l'objet d'une autorisation préfectorale. L'extension des dits immeubles se trouve subordonnée au respect de cette condition.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface minimale d'un seul tenant en rapport avec l'activité devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

- Les eaux pluviales doivent être redirigées vers un dispositif d'absorption sur le terrain ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

Pour les bâtiments dans lesquels s'exercent des activités professionnelles liées au caractère naturel de la zone :

- Les puits perdus et les puisards recevant des eaux souillées sont interdits,

- En cas d'impossibilité de se raccorder à un réseau pluvial communal, un bassin d'infiltration possédant une zone tampon entre le tuyau d'arrivée et le fond du bassin est à privilégier.

- Les eaux pluviales issues des toitures seront canalisées séparément des eaux de ruissellement.

- Les eaux de ruissellement transiteront par un bac séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE N5- Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

ARTICLE N°6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

En secteur Nh, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.
Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE N7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des cours d'eau et des fossés.
- En secteur Nh, les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.

ARTICLE N8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les bâtiments non contigus seront distants de 4 m minimum.
- En secteur Nh, aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9- Emprise au sol des constructions

- En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est fixée à **15% maximum.**

ARTICLE N10- Hauteur maximale des constructions

En secteur Nh, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade sur rue de la construction.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE N11- Aspect extérieur

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis.

L'aspect extérieur des constructions et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- Aux sites,
- Aux paysages naturels ou urbains.

En secteur Nh, les clôtures devront être constituées d'un grillage non constitué de panneaux soudés et doublé systématiquement d'une haie. La hauteur de ces clôtures n'excèdera pas les 1.80 m.

ARTICLE N12- Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13- Espaces libres et plantations

En secteur Nh :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- **Les arbres existants devront être préservés au maximum.**
- **60% du secteur devra être non imperméabilisé et/ou végétalisé.**

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N14- Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S.