

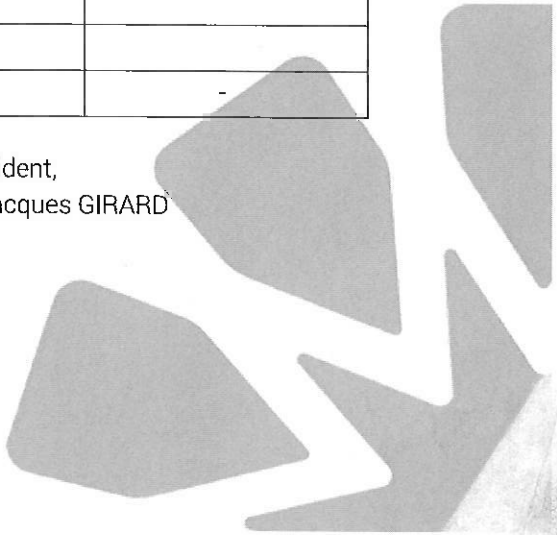
Plan Local d'Urbanisme *de Les Rairies (49)*

Modification simplifiée n°1

3b – règlement après modification

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	-	-	16/01/2007
Modification simplifiée n°1	25/02/2019	-	20/06/2019
	-	-	
		-	-

Le Président,
Jean-Jacques GIRARD



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	21
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	26
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB.....	31
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	38
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	47
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune des Rairies. Il fixe, en application des articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R.111-15, R. 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du dit code.

Article 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.

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.

Article R.111-3-2

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.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP63518 – v44035 NANTES CEDEX 1- tel. 02 40 14 23 30) ». Article 322-2 du Code Pénal : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».

Article R.111-4 (décret n°77.775 du 7 janvier 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 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 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) à la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus,
- b) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre 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.

Article R.111-14-2 (D. n° 77.1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°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, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

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 de directives d'aménagement national approuvées par décrets, et notamment des dispositions (décret 86.984 du 19 août 1986, art. 7.1) des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b. du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par (décret n°77.755 du 7 juillet 1977, art. 14) leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) En outre sont reportés sur les documents graphiques à titre d'information :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) Art.L 211.1 à 4 et R.211.1 à 9, institué par la loi n°86-1290 du 23 décembre 86 et le décret n 87-284 du 22 avril 87.

4) Se superposent de plus aux dispositions prévues par le présent règlement, les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "servitudes d'utilité publique" du Plan Local d'Urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126.1 du code de l'urbanisme.

5) Dans les conditions fixées par la Loi N° 86-13 du 6 Janvier 1986, et du Décret N°86-514 du 14 Mars 1986 (Art. L.315.2.1 et R.315.44 à 46), les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines équipées ou en voie d'équipement et en zones naturelles.

1) Zones urbaines

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone d'habitat dense, repérée par l'indice UA,
- la zone d'habitat aéré, repérée par l'indice UB, comprenant un secteur dans lequel l'assainissement est autonome UBa,
- la zone à vocation d'activités éducatives, ludiques et sportives, repérée par l'indice UE,
- la zone à vocation d'activités industrielles ou artisanales, repérée par l'indice UY.

2) Zones d'urbanisation future

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'habitat AUB.
- la zone destinée à une urbanisation à plus long terme : AU,

3) Zone agricole

Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV du présent règlement est :

- la zone agricole protégée A

4) Zones naturelles

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont les zones naturelles, repérée par l'indice N.

- la zone N proprement dite,
- les secteurs suivants : Nt (zone d'activités muséographiques), Nh (zone réservée à l'hippodrome) Ne (zones de traitement des eaux usées) et Nf (zone à vocation forestière).

5) Emplacements réservés :

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

6) Espaces boisés à conserver :

Les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L.130.1 et suite du code de l'urbanisme.

7.) Eléments paysagers :

Le Plan Local d'Urbanisme, au titre du 7° de l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme, peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à l'article L. 442.2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre du L. 123.1 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE :

Dans toutes les zones, peut être autorisée la reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments ayant été détruit par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut aussi s'agir de servitudes relatives à un espace boisé classé, un emplacement réservé...

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR :

Le permis de démolir est rendu obligatoire pour toutes les constructions dont le gros œuvre est en pierre dans les zones UA, UB et N délimités au plan en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme. Ces démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L. 430-1 alinéa d et L. 430-2 à L. 430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION:

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation délimités au plan, sous réserve de leur compatibilité avec le risque d'inondation et l'écoulement des eaux, sont admis uniquement :

- le changement de destination des constructions existantes sous réserve que la construction soit représentative d'un patrimoine architectural de qualité, qu'un seul logement soit créé et que soit aménagé un rez-de-chaussée situé à 0.5 m du terrain naturel et que les niveaux habitables soient situés à 0.3 m au moins au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Les aménagements légers destinés à la découverte du site ou à des activités récréatives,
- Les aménagements et équipements nécessaires l'entretien et à la protection de la zone,
- Les installations techniques ne pouvant être localisées ailleurs,
- Les affouillements et exhaussements justifiés par ces aménagements.

En outre, le PPRI du Val de Loir s'applique pour la zone inondable située au Nord de la commune.

ARTICLE 8 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'EFFONDREMENT:

Sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune (UA,UB, UBa, UY,UE, AUb, AU) la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

Dans les secteurs soumis au risque d'effondrement, le permis de construire sera délivré avec la prescription de réaliser une étude de stabilité du sol dont les conclusions devront être respectées par le constructeur.

ARTICLE 9 – SECTEUR D'EXPLOITATION DU SOUS SOL:

Dans les secteurs d'exploitation du sous-sol délimité au plan, l'ouverture de carrières et de gravière sera autorisée ainsi que les aménagements et constructions liés et nécessaires à leurs fonctionnements, de même que tout aménagement paysager visant à requalifier les sites après arrêt de l'exploitation.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes correspond aux territoires déjà urbanisés de la commune dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle concerne le centre ancien du bourg.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles, d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

Cette zone d'habitat peut accueillir des constructions à usage d'habitation groupées ou non, ainsi que les équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

Dans cette zone, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdits :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- 2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).
- 2.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).
- 2.1.6. Le permis de démolir est rendu obligatoire pour toutes les constructions dont le gros œuvre est en pierre. Ces démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L. 430-1 alinéa d et L. 430-2 à L. 430-9 du code de l'urbanisme.
- 2.1.7. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2.2. Sont soumises à conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 Les constructions à usage industriel et artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.2.2 Les installations classées soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.2.3 Les équipements d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

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.

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Une convention de raccordement devra être signée avec la collectivité.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sur la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être posés en façades ou souterrains (notamment dans le cas de lotissements et d'opérations groupées).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction s'aligne sur la façade d'une construction existante en bon état, et déjà édifiée en retrait de l'alignement,
- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

7.1. Les constructions sont édifiées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, la construction projeté devra être implantée à 3 mètres minimum de la limite.

7.2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces habitables, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout.

10.3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Rénovation des constructions anciennes

La restauration du bâti ancien devra se faire dans le respect du caractère de l'architecture traditionnelle :

- les façades principales des constructions en moellons de pierres devront être enduites,
- les chaînages d'angles et les encadrements des baies devront être laissés en pierres ou briques apparentes,
- les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront être rectangulaires (plus haut que large),
- les éléments de modénature tels que frontons, corniches, appui ou linteau sculptés devront être conservés,
- les surélévations, modifications de volume devront être réalisées sans porter atteinte à l'intégrité du bâti, à la composition architecturale et à la simplicité des volumes existants,
- La destruction partielle du bâti ancien pourra être admise en cas de mauvais état d'origine nécessitant une recomposition architecturale.

11.3 Murs

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité employée traditionnellement dans le secteur géographique. Les couleurs vives sont interdites.

11.4 Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes. Les toitures à pentes doivent être de teintes rappelant les colorations de la terre cuite naturel ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- **d'une bonne insertion dans leur environnement ;**
- **de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.**

Dans le cas des extensions :

- **les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;**
- **pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.**

11.5. Clôtures donnant sur les voies publiques ouvertes à la circulation

La hauteur des clôtures nouvelles sera comprise entre 1,50 m et 2,00 m. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille.

Des dispositions différentes pourront être admises lors de la restauration d'une clôture existante.

Les poteaux béton, les palplanches de bois et de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

11.6 Traitement des abords

Les mouvements de terre rendus nécessaires par la configuration du sol ou le parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Des remblais pourront être admis s'ils sont justifiés par la configuration topographique spécifique du terrain.

11.7 Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les murs ayant un intérêt architectural. A ce titre, ces murs constituant un élément de paysage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que reconstruction à l'identique...

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural. A ce titre, les démolitions de ces constructions sont interdites. Toutefois, les travaux de modification peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure ou à la qualité du bâti.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

13.2 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

13.4 Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

C'est une zone déjà équipée qui peut accueillir des constructions individuelles groupées ou non, et de petits immeubles collectifs, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Elle comprend une zone UBa qui ne peut être desservi par l'assainissement collectif et dans laquelle, en conséquence, l'assainissement non collectif est admis.

Dans cette zone, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdits :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes).

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- 2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).
- 2.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.1.4 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.5 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).
- 2.1.6. Le permis de démolir est rendu obligatoire pour toutes les constructions dont le gros œuvre est en pierre. Ces démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L. 430-1 alinéa d et L. 430-2 à L. 430-9 du code de l'urbanisme.
- 2.1.7. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2.2. Sont soumises à conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 Les constructions à usage industriel et artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone.
- 2.2.2 Les installations classées soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.2.3 Les équipements d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

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.

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

La largeur minimum de chaussée des voies ouvertes à la circulation sera de 4 mètres.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Eaux usées

En UB, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En UBa, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera admis. Il doit alors être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé et ce, dans un délai de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Une convention de raccordement devra être signée avec la collectivité.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sur la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains notamment dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En UBa, pour toute nouvelle construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m².

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

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées soit à l'alignement, soit à 5 mètres de l'alignement le long des voies qui desservent les parcelles. Il sera possible, selon l'orientation de la parcelle, de réaliser une implantation avec pignon sur rue.

6.2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge la façade d'une construction existante en bon état,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces habitables, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 9 m. au faitage.

10.3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Rénovation des constructions anciennes

La restauration du bâti ancien devra se faire dans le respect du caractère de l'architecture traditionnelle :

- les façades principales des constructions en moellons de pierres devront être enduites,
- les chaînages d'angles et les encadrements des baies devront être laissés en pierres ou briques apparentes,
- les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement des façades. Ils devront être rectangulaires(plus haut que large),
- les éléments de modénature tels que frontons, corniches, appui ou linteau sculptés devront être conservés,

- les surélévations, modifications de volume devront être réalisées sans porter atteinte à l'intégrité du bâti, à la composition architecturale et à la simplicité des volumes existants,
- La destruction partielle du bâti ancien pourra être admise en cas de mauvais état d'origine nécessitant une reconstitution architecturale.

11.3 Murs

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité employée traditionnellement dans le secteur géographique. Les couleurs vives sont interdites.

11.4 Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes. Les toitures à pentes doivent être de teintes rappelant les colorations de la terre cuite naturel ou de l'ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- **d'une bonne insertion dans leur environnement ;**
- **de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.**

Dans le cas des extensions :

- **les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;**
- **pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.**

11.5. Clôtures donnant sur les voies publiques,

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 1.50 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois ou en plastique, d'une haie vive.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

11.6 Traitement des abords

Les mouvements de terre rendus nécessaires par la configuration du sol ou le parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Des remblais pourront être admis s'ils sont justifiés par la configuration topographique spécifique du terrain.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.7 Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les murs ayant un intérêt architectural. A ce titre, ces murs constituant un élément de paysage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que reconstruction à l'identique...

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural. A ce titre, les démolitions de ces constructions sont interdites. Toutefois, les travaux de modification peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure ou à la qualité du bâti.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

13.2 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

13.4 Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités culturelles, ludiques et sportives.

Dans cette zone, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdits :

1.2.1. Les constructions à usage d'habitat exceptées celles mentionnées à l'article UE 2.

1.2.2. Les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles et artisanales.

1.2.3. Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.2.4. L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières.

1.2.5. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.2.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.2.7. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

1.2.8. Les installations classées soumises à autorisation.

1.2.9. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.2.10. Les parcs résidentiels de loisirs.

1.2.11. Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- 2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).
- 2.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 2.1.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.1.5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.6. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).

2.2. Sont soumises à conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1. Les constructions à usage d'activités sportives, culturelles et de loisirs, dès lors qu'elle présente un usage collectif.
- 2.2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2.3. Les aires de stationnement si elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- 2.2.4. Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone.
- 2.2.5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1. Accès

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

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

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.

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Une convention de raccordement devra être signée avec la collectivité.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sur la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes à modifier ou à créer,
- 6.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

- 7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance de 3 mètres minimum.
- 7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, station de relevage...

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces habitables, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Types de matériaux

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

11.3. Clôtures

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les canisses sont interdits.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

13.2 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

13.4 Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone à vocation économique est destinée aux activités et aux constructions à usage d'industrie, de bureaux, de service, d'artisanat et de commerce.

Dans cette zone, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2. Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol à caractère autre qu'industriel, artisanal, commercial et de bureaux, notamment :

- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de vieux véhicules hors d'usage,
- L'ouverture de carrières ou de gravières
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés au fonctionnement des activités admises.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
- L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article UY2.
- Les constructions à usage sportif, de loisirs ou culturelles.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- 1.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).
- 1.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.1.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

1.1.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.

1.1.5 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

1.1.6 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).

2.2. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1. les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inscrit dans l'emprise du bâtiment principal.

1.2.2. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

1.2.3. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

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.

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

La largeur minimum de chaussée sera de 6 mètres avec une largeur de plate-forme de 9 mètres.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Un dispositif efficace devra être mis en place afin d'empêcher le retour par refoulement des eaux industrielles dans le réseau d'eau potable.

4.2. Eaux usées

4.2.1. Eaux usées domestiques

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si nécessaire. Une convention de raccordement devra être signée avec la collectivité.

4.3. Eaux pluviales

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

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- de 15 mètres de l'axe des RD,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

6.2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage, aires de stationnement...

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite avec obligation de réaliser un mur coupe feu
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite.

7.2. Des implantations différentes sont toutefois autorisées lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage, aires de stationnement...

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 mètres si une des façades en vis à vis comporte des ouvertures de pièces principales.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments autorisés ne devra pas être supérieure à 60 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée de l'égout au sol naturel avant travaux de terrassement et d'exhaussement.

10.1 Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureaux ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

10.2 La hauteur maximale des autres constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublés d'une haie vive libre et variée. Les grilles et les poteaux devront être teintés.

Les poteaux béton, les grillages, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les filets plastiques et les canisses sont interdits.

Les mouvements de terre rendus nécessaires par la configuration du sol ou le parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Des remblais pourront être admis s'ils sont justifiés par la configuration topographique spécifique du terrain.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. 5 % de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts.

13.2 Plantations

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

13.4 Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'une certaine taille.

Elle est destinée à l'habitat et aux activités urbaines compatibles.

Dans cette zone, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

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

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdites :

1.2.1. Les constructions isolées hors des opérations autorisées à l'article AUb 2.

1.2.2. Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et notamment :

- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et le comblement de toutes carrières ou gravières,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions légères (chalets en bois, installations mobiles et mobil-homes).

ARTICLE AUB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- 2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).
- 2.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 2.1.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.1.5 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.6 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).

2.2. Sont soumises à conditions qu'elles s'intègrent dans une organisation urbaine satisfaisante respectant les principes généraux de voiries figurant au plan, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1. les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale d'un hectare, ainsi que pour les portions résiduelles de secteur non aménagées et de moins de 1 hectare ¹ ; l'opération devant alors porter sur la totalité de l'espace considéré, et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement global de la zone.
- 2.2.2. les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'aménagement » du présent PLU (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels ...).
- 2.2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- 2.2.4. Les équipements d'infrastructure rendus nécessaires au fonctionnement de la zone.

¹ il s'agit des secteurs ayant déjà fait l'objet de une ou plusieurs opérations, et dont un espace d'une surface inférieure à 1 hectare reste à aménager dans le cadre d'une dernière opération.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1. Accès

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

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles 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.

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.

3.2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

La largeur minimum de chaussée sera de 5 mètres.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE AUb 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

2.2. Sont admises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'infrastructure,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Cette zone, actuellement non équipée est réservée à l'urbanisation future et au développement de l'agglomération.

Elle est inconstructible. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du Plan local d'urbanisme.

Dans cette zone, la présence de cavités souterraines est possible. Les constructions projetées devront tenir compte des caractéristiques du sous-sol et de la présence éventuelle du risque d'effondrement.

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

ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdites :

Toutes constructions et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'infrastructure,

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Rappels :

2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).

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

2.1.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2.1.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2.1.5 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

2.1.6 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).

13.4 Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois ou en plastique, d'une haie vive.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

11.5 Traitement des abords

Les mouvements de terre rendus nécessaires par la configuration du sol ou le parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Des remblais pourront être admis s'ils sont justifiés par la configuration topographique spécifique du terrain.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.7 Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les murs ayant un intérêt architectural. A ce titre, ces murs constituant un élément de paysage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que reconstruction à l'identique...

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural. A ce titre, les démolitions de ces constructions sont interdites. Toutefois, les travaux de modification peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure ou à la qualité du bâti.

ARTICLE AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

13.2 Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

13.3 Espaces verts

Des espaces verts communs seront exigés sur au moins 10 % de la superficie de l'opération.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

10.3 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc... ou en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions (à l'exception des annexes) devront présenter 2 pans principaux.

Les matériaux utilisés seront de l'ardoise ou de la tuile canale ou romane canal de teinte naturelle. Des matériaux différents pourront être utilisés lors de la restauration de couvertures dans leurs matériaux d'origine.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour couvrir les garages et bâtiments annexes de petite dimension (inférieure à 20 m²) ainsi que les éléments de liaison entre deux bâtiments.

11.3 Murs

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité employée traditionnellement dans le secteur géographique. Les couleurs vives sont interdites.

11.4. Clôtures donnant sur les voies publiques,

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 1.80 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Une convention de raccordement devra être signée avec la collectivité.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sur la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent obligatoirement être souterrains notamment dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées soit à l'alignement, soit à 5 mètres de l'alignement le long des voies qui desservent les parcelles. Il sera possible, selon l'orientation de la parcelle, de réaliser une implantation avec pignon sur rue.

6.2. Des implantations différentes sont toutefois lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de ces limites.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces habitables, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone de richesse économique protège les activités naturelles productrices et notamment les activités agricoles.

Rappel : Article L. 111-3 du code rural

" Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposées à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole, nécessitant un permis de construire à l'exception des constructions existantes."

Cette zone comprend des sites concernés par le plan de prévention des risques d'inondation (cf art. 7 des dispositions générales).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

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

1.2. Sont interdites les constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et celles pouvant être admises sous conditions à l'article A2.2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).

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

- 2.1.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 2.1.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.1.5 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.6 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L.311.1 à L.311.5).

2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1. Les logements de fonction indispensables aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des activités agricoles existantes à condition qu'ils soient situés à moins de 100 mètres de ces activités, sauf si cette distance ne peut être respectée compte tenu de la structure de l'exploitation ou de la configuration des lieux.
- 2.2.2. Le changement de destination d'une construction sous réserve que l'affectation nouvelle soit liée et nécessaire à une activité agricole,
- 2.2.3. Les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas excéder 30 % de la surface hors œuvre brute initiale, ainsi que les annexes aux habitations existantes, dès lors qu'elles ne génèrent pas de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole et sous conditions qu'elles soient implantées à proximité de l'habitat.
- 2.2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les infrastructures de transport.
- 2.2.5. La création d'activités agro-touristiques, gîtes ruraux et formules dérivées sous réserve d'être liées et accessoires à une activité agricole présente dans la zone et qu'elles se réalisent par changement de destination et non pas en construction neuve (excepté pour les petites annexes, de type local VTT ou sanitaires).
- 2.2.6. La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) réglementée par l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'être liée et accessoire à une activité agricole présente dans la zone.
- 2.2.7. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés soit aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentant 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.

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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

En cas d'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation alternée, un dispositif de disconnexion efficace devra être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau.

L'autorisation d'activités accueillant du public (activités sanitaires, gîtes ruraux,..) est subordonnée à la desserte effective par le réseau public.

4.2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé et ce, dans un délai de 2 ans.

Le choix du système d'assainissement non collectif, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation nécessitant un système d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimum de 1000 m².

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

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait minimal vis-à-vis des voies suivantes :

- RD : 25 m de l'axe des RD
- autres voies : 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant déjà un recul inférieur à celui du paragraphe 6.1
- lorsque le projet de construction est une annexe d'une construction existante ayant déjà un recul inférieur à celui du paragraphe 6.1
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de deux (2) mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus, et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie peuvent être satisfaisantes par ailleurs.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur d'une construction est mesurée sur la façade ouvrant sur la voirie publique, depuis l'égout de la toiture le plus haut jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 % la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.1 Hauteur maximum

- les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout.
- les constructions à usage d'habitation faisant l'objet de réfection et d'extension et celles dont le changement de destination est autorisé peuvent faire l'objet de surélévation.
- Il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

11.2. Types des matériaux

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

11.3. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer au paysage bocager. Il seront constituées de préférence par des grillage ou grilles, doublés d'une haie libre et variée, constituée à base de feuillus d'essences locales.

11.4. Traitement des abords

Les mouvements de terre rendus nécessaires par la configuration du sol ou le parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Des remblais pourront être admis s'ils sont justifiés par la configuration topographique spécifique du terrain.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaire à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore, par la faune ou le paysage.

Elle peut aussi concerner des terrains instables ou soumis à des nuisances ou risques naturels.

La zone N comprend :

- la zone N proprement dite : zone délimitant d'une part les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ; d'autre part, les parties du territoire à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances.
- le secteur Ne : secteur réservé pour les stations d'épuration, les stations de pompage d'eau potable, les déchetteries et les installations afférentes.
- le secteur Nf : secteur boisé lié à l'exploitation forestière et pouvant recevoir des constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- le secteur Nh : secteur réservé aux activités hippiques et pouvant recevoir des constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- le secteur Nt : secteur réservé aux activités culturelles et muséographiques et pouvant recevoir des constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Cette zone comprend des secteurs spécifiques d'exploitation du sous-sol. Ils sont soumis à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Elle comprend également des zones concernées par le plan de prévention des risques d'inondation (cf art. 7 des dispositions générales).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Rappels

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

1.2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole dans des conditions autres que celles définies à l'article N 2.
- 1.2.2. Les constructions d'annexes isolées dans des conditions autres que celles définies à l'article N 2.
- 1.2.3. Les changements de destinations autres dans des conditions autres que celles définies à l'article N 2.
- 1.2.4. L'ouverture de carrière et de gravière, excepté dans les secteurs indiqués aux documents graphiques.
- 1.2.5. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation non autorisés à l'article 2.
- 1.2.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- 1.2.7. La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- 1.2.8. Les lotissements de toute nature, ainsi que les établissements industriels et les dépôts.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- 2.1.1. Sont soumises au régime déclaratif, les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (serre, travaux de ravalement...).
- 2.1.2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.1.4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- 2.1.5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311.1 à L.311.5).
- 2.1.6. Le permis de démolir est rendu obligatoire pour toutes les constructions dont le gros œuvre est en pierre. Ces démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L. 430-1 alinéa d et L. 430-2 à L. 430-9 du code de l'urbanisme.
- 2.1.7. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et paysages :

2.2.1. Dans la zone N et le secteur Nh uniquement :

2.2.1.1. Les équipements d'infrastructures qui ne peuvent être localisés ailleurs (transformateurs d'électricité, voies nouvelles, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, etc...).

2.2.1.2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant dans la zone,

2.2.1.3. La réfection, l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

2.2.1.4. Le changement de destination ainsi que la réfection et l'extension d'une construction sous réserves :

- que l'affectation nouvelle devienne soit l'habitation, l'activité artisanale à vocation artistique, l'activité de loisirs, la création d'activités agro-touristiques ou l'activité sanitaire et sociale,

- que cet aménagement ait pour objet le maintien et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité,

- que les constructions projetées soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,

- que le projet ne génère pas de contrainte supplémentaire pour l'activité agricole et respecte une distance de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments d'activité agricole,

- que les éventuelles extensions soient limitées à celles mentionnées à l'alinéa 2.2.1.3.

2.2.1.5. Les annexes aux constructions existantes d'une surface inférieure à 39 m² et sous réserve d'être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale

2.2.1.6. Les abris de jardins inférieurs à 20 m².

2.2.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés soit aux activités agricoles, soit aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit à la gestion de l'eau ou à la réhabilitation et au réaménagement d'anciennes carrières.

2.2.1.8. De plus, en secteur Nh uniquement : sont également autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités hippiques.

2.2.2. En secteur Ne, ne sont autorisées que les installations d'infrastructure (station d'épuration ou de pompage, réservoir d'eau, etc...), les déchetteries, cimetières, ainsi que les constructions afférentes.

2.2.3. En secteur Nf, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'exploitation forestière et les voies nouvelles.

2.2.4. En secteur Nt, ne sont autorisés que :

2.2.4.1. Les équipements culturels et muséographiques ainsi que les constructions qui leur sont liées.

2.2.4.2. Les constructions et aménagements légers et paysagers (sanitaires, mobilier urbain, cheminements piétonniers...) sous réserve qu'ils soient liés aux équipements présents dans la zone,

2.2.4.3. Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient liées aux équipements présents dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentant 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.

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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

En cas d'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'alimentation alternée, un dispositif de disconnexion efficace devra être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau.

L'autorisation d'activités accueillant du public (activités sanitaire, gîtes ruraux,...) est subordonnée à la desserte effective par le réseau public.

4.2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé et ce, dans un délai de 2 ans.

Le choix du système d'assainissement non collectif, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal vis-à-vis des voies suivantes :

- RD : 35 m de l'axe des RD
- autres voies : 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, station de relevage....,

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

7.1. Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage...

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

Constructions à usage d'habitation :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire.

Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de deux (2) mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus, et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie peuvent être satisfaisantes par ailleurs.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé en dehors des secteurs Nt et Nh.
En secteurs Nt et Nh, l'emprise au sol est limitée à 10%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur d'une construction est mesurée sur la façade ouvrant sur la voirie publique, depuis l'égout de la toiture le plus haut jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 % la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

10.1 Hauteur maximum

- les constructions neuves à usage d'habitation autorisées dans la zone et les secteurs ne peuvent excéder 6 mètres,
- les constructions à usage d'habitation faisant l'objet de réfection et d'extension et celles dont le changement de destination est autorisé ne peuvent faire l'objet de surélévation.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Toitures

Les toitures des constructions (à l'exception des annexes) devront présenter 2 pans principaux.

Les matériaux utilisés seront de l'ardoise ou de la tuile canale ou romane canal de teinte naturelle. Des matériaux différents pourront être utilisés lors de la restauration de couvertures dans leurs matériaux d'origine.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour couvrir les garages et bâtiments annexes de petite dimension (inférieure à 20 m²) ainsi que les éléments de liaison entre deux bâtiments.

11.3 Murs

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

La tonalité des matériaux employés devra être en harmonie avec la tonalité employée traditionnellement dans le secteur géographique. Les couleurs vives sont interdites.

11.4. Clôtures donnant sur les voies publiques,

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra excéder 1.80 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois ou en plastique, d'une haie vive.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

11.5 Traitement des abords

Les mouvements de terre rendus nécessaires par la configuration du sol ou le parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Des remblais pourront être admis s'ils sont justifiés par la configuration topographique spécifique du terrain.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.7 Eléments inventoriés au titre de l'article L.123-1-7°

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les murs ayant un intérêt architectural. A ce titre, ces murs constituant un élément de paysage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...). Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que reconstruction à l'identique...

Sont repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ayant un intérêt architectural. A ce titre, les démolitions de ces constructions sont interdites. Toutefois, les travaux de modification peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverte d'accès, extension de construction...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure ou à la qualité du bâti.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le pétitionnaire doit assurer en dehors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de ces constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Haies

Les haies et arbres isolés figurant au plan sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Elles devront être conservées ou complétées. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

